

Taxatiewijzer en kengetallen DEEL 9

Verzorging

Waardepeildatum 1 januari 2011



Colofon

Taxatiewijzer Verzorging, waardepeildatum 1 januari 2011

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

© Copyright Vereniging van Nederlandse Gemeenten 2011

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en / of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of worden opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Dit verbod betreft tevens de gehele of gedeeltelijke bewerking.

Uitgevers en samenstellers verklaren dat deze uitgave op zorgvuldige wijze en naar beste weten is samengesteld, evenwel kunnen uitgever en samenstellers op geen enkele wijze instaan voor de juistheid of volledigheid van de informatie. Uitgever en samenstellers aanvaarden dan ook geen enkele aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die het gevolg is van handelingen en / of beslissingen die gebaseerd zijn op de in deze uitgave opgenomen informatie. Gebruikers van de in deze uitgave opgenomen informatie wordt met nadruk aangeraden deze informatie niet geïsoleerd te gebruiken, maar tevens af te gaan op hun professionele kennis en ervaring en de te gebruiken informatie te allen tijde te controleren.



VOORWOORD

Voor u ligt de landelijke taxatiewijzer Verzorging naar waardepeildatum 1 januari 2011. Deze taxatiewijzer is in opdracht van de VNG tot stand gekomen in de Taxatietechnische Kerngroep. Daarin hebben deelgenomen de VNG, de Waarderingskamer, de gemeenten Amsterdam, Den Haag, Rotterdam, Utrecht en de taxatiebedrijven GeoTax, Oranjewoud, Ortec Finance, Thorbecke, TOG Nederland en SenS Vastgoed.

Wijzigingen ten opzichte van de vorige Taxatiewijzer Verzorging, waardepeildatum 1 januari 2011, versie 1.0

Onderstaand wordt een overzicht gegeven van de inhoudelijke (niet-redactionele) verschillen in de hoofdstukken ten opzichte van de Taxatiewijzer Verzorging, waardepeildatum 1 januari 2010, versie 1.0.

Hoofdstuk	Onderwerp	Wijziging
1	Strekking van deze taxatiewijzer	Toevoeging kloosters en tekstueel aangepast
2	Beschrijving van de archetypen	Toevoeging kloosters
3	Functionele veroudering bij gebouwen voor verzorging	Tekstueel aangepast
4	Beschrijving van de marktgegevens	Geactualiseerd
5	Beschrijving hoe om te gaan met bandbreedtes	Geen wijziging
6	Grond	Geen wijziging
7	Taxatieverslag	Geen wijziging
8	Rekenschema	Geen wijziging
Bijlage 1	Bronnen	Geen wijziging
Bijlage 2	Verklarende woordenlijst	Geen wijziging
Bijlage 3	Kengetallen per archetype	Geactualiseerd en uitgebreid
Bijlage 4	Onderbouwende marktgegevens	Geactualiseerd
Bijlage 5	Rekenvoorbeeld woondeelvrijstelling	Nieuw

INHOUDSOPGAVE

1	Strekking van deze taxatiewijzer.....	6
1.1	Algemeen	6
1.2	Specifieke aandachtspunten taxatiewijzer Verzorging	6
1.3	Specifieke aandachtspunten taxatiewijzer Verzorging met betrekking tot Kloosters	8
1.4	Niet-woningen met woondelen	10
2	Beschrijving van de archetypen.....	14
2.1	Inhoudsopgave archetypen	14
2.2	Toelichting op de archetypen	15
3	Functionele veroudering bij gebouwen voor Verzorging	16
3.1	Wooneenheden	16
3.2	Meerpersoonskamers	16
3.3	Separeer- en afzonderingsvoorzieningen	17
3.4	Dwangbehandeling	17
3.5	Afzondering	17
3.6	Separatie	17
3.7	Toegankelijkheid	18
4	Beschrijving van de marktgegevens.....	19
4.1	Toelichting op de marktgegevens	19
4.2	Van marktgegevens naar kengetal	20
4.3	Toelichting op de marktgegevens Kloosters	22
5	Beschrijving hoe om te gaan met bandbreedtes	23
6	Grond.....	24
7	Taxatieverslag.....	25
8	Rekenschema.....	26
	Bijlage 1 - Bronnen.....	27
	Bijlage 2 - Verklarende woordenlijst	28
	Bijlage 3 - Kengetallen per archetype	29
	Bijlage 4 - Onderbouwende marktgegevens	55
	Bijlage 5 - Rekenvoorbeeld woondeelvrijstelling	88

1 Strekking van deze taxatiewijzer

De taxatiewijzer Verzorging is expliciet bedoeld voor de taxatie van algemene instellingen in de verzorgende sector en kloosters, zoals omschreven bij de archetype aanduiding in deze wijzer. Voor de kengetallen gelden bandbreedtes. Hoe hiermee om te gaan is beschreven in hoofdstuk 5. Voor gebouwen waarbij medische behandelingen een belangrijke component zijn, zal deze wijzer in combinatie met de wijzer Ziekenhuizen gebruikt moeten worden. Ingeval een zorginstelling gebouwdelen bevat die niet specifiek zijn toe te schrijven aan een zorginstelling, zoals bijvoorbeeld een parkeergarage, sportaccommodatie, opleidingscentrum en dergelijke, dan dienen voor die gebouwdelen de voor deze objecten van toepassing zijnde taxatiewijzers te worden geraadpleegd.

In deze taxatiewijzer zijn archetypen opgenomen die betrekking hebben op de volgende zorginstellingen: verpleegtehuizen, verzorgingshuizen, kloosters, gezinsvervangende tehuizen (geestelijke gezondheidszorg en gehandicaptenzorg), en medische centra. De archetypen zijn naar bouwjaarklasse nader onderverdeeld. Indien een te taxeren zorginstelling bestaat uit één of meer gebouwdelen met een ander bouwjaar en/of een andere zorgfunctie dan moet per gebouwdeel aansluiting gezocht worden met het meest overeenkomende archetype. Satellietkeukens en keukens in een kleinschalige woonvoorziening zijn bij de vervangingswaarden inbegrepen, echter productiekeukens dienen, mits zij aan de gestelde eisen voldoen, apart te worden geregistreerd en gewaardeerd.

1.1 Algemeen

Bouwbesluit

Bij de actuele bouwkosten huidige bouwwijze is rekening gehouden met bepalingen die gelden voor de huidige bouw in het algemeen. In dit verband zijn met name van toepassing het Bouwbesluit (voor bijvoorbeeld verdiepingshoogte, daglichttoetreding en ventilatievoorschriften), het Handboek voor Toegankelijkheid (rolstoeltoegankelijkheid) en de Arbo-wet (voor bijvoorbeeld het gebruik van tilliftsystemen). Opgemerkt wordt dat de gebruikelijke terminologie per sector verschilt. Waar bij verpleging en verzorging wordt gesproken van 'patiënten' en 'klinieken', moet voor de gehandicaptenzorg respectievelijk 'cliënten' of 'bewoners' en 'voorzieningen voor wonen en/of dagbesteding' worden gelezen.

1.2 Specifieke aandachtspunten taxatiewijzer Verzorging

Ontwikkelingen

Rond het verzorgingshuis zijn diverse ontwikkelingen gaande. De maatschappelijke tendens is dat ouderen zolang mogelijk in hun oude, vertrouwde omgeving blijven wonen. Bij de planning van nieuwbouw wordt rekening gehouden met specifieke voorzieningen voor ouderen. Per 1 januari 2009 is een aanpassing van het Bouwbesluit doorgevoerd, waarbij de energieprestatiecoëfficiënt (EPC) voor de gezondheidszorgfunctie is aangescherpt. De EPC voor de gezondheidszorgfunctie voor aan bed gebonden patiënten is verlaagd van 3,6 naar 2,6. De EPC voor andere gezondheidszorgfuncties is verlaagd van 1,5 naar 1. De EPC-aanscherping is een eerste stap op weg naar het doel om in 2017 nieuwe utiliteitsgebouwen waaronder gezondheidszorggebouwen de helft energiezuiniger te maken dan nu. De aanpassing heeft consequenties voor de investeringskosten van zorggebouwen. De meerkosten van de aanscherping worden voor de AWBZ-voorzieningen op €38,- per m² inclusief BTW op prijspeil januari 2009 (bouwkosten) geraamd.

Verzorgingshuizen

Verzorgingshuizen verbreden hun aanbod naar 'ouderen in de wijk' en zij bieden een uitgebreider pakket diensten aan intramurale bewoners, vaak in samenwerking met een verpleeghuis. Het gaat dan bijvoorbeeld om somatische meerzorg of groepsverzorging voor dementerende ouderen. Daarnaast zijn zogenoemde verpleegunits ontstaan doordat verzorgingshuiscapaciteit in verpleeghuiscapaciteit is omgezet. De verpleegunits zijn bedoeld voor psychogeriatrische ouderen met verzorgingsbehoefte (maar zonder sterke gedragsstoornis) en voor somatische cliënten zonder specialistische verplegingsbehoefte. Een voordeel is dat bewoners bij een toenemende zorgzwaarte niet hoeven te verhuizen naar een verpleeghuis.

Verpleeghuizen

De laatste jaren is er een groei van dagverzorging, dagbehandeling en dagopvang in verpleeg- en verzorgingshuizen. Door één of enkele dagen per week in een voorziening te verblijven, kunnen ouderen langer thuis blijven wonen.

In de afgelopen tien tot vijftien jaar heeft de organisatie van verpleeghuizen een belangrijke verandering ondergaan in de 'transmurale' en 'extramurale' -(buiten de muren van de betrokken instelling) zorg. De meeste verpleeghuizen bieden dagbehandeling en hebben projecten waarin ze zorg thuis of in een verpleeghuis bieden. De schaal waarop verpleeghuizen deze extramurale zorg leveren is kleiner dan die van verzorgingshuizen. Circa 15 procent van de verpleeghuiszorg betreft aanvullende zorg die grotendeels bestaat uit verpleeghuiszorg die in verzorgingshuizen wordt geleverd.

Hospice

Een hospice is een verblijfplaats, met een huiselijke sfeer, met een specialisatie in terminale zorg. Patiënten die ongeneeslijk ziek zijn, kunnen hier tot aan hun dood worden verzorgd. Een hospice valt onder de zogenaamde palliatieve zorg. Onder palliatieve zorg valt alle zorg die erop gericht is de patiënt met een levensbedreigende ziekte (en zijn naasten) een zo hoog mogelijke kwaliteit van leven te geven.

Er zijn in Nederland twee soorten hospices: low care-hospices en hospices waar vooral professionals werken, high care-hospices.

In de **low care-hospices** wordt verpleegkundige zorg verleend alsof de bewoner thuis woont: door de ziekenverzorgenden en wijkverpleegkundigen van de thuiszorg dus. De medische zorg blijft in handen van de eigen huisarts.

In de **high care-hospices** wordt de verpleegkundige zorg verleend door het reguliere personeel van het verzorgingshuis. De meeste high care-hospices hebben een arts in dienst.

Ook hebben verpleeg-, verzorgings- en ziekenhuizen vaak een afdeling die is gespecialiseerd in palliatieve zorg.

Voor opname in een hospice is een indicatiestelling noodzakelijk.

De kosten voor het verblijf in een hospice worden dan grotendeels vergoed vanuit de AWBZ (Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten).

In het kader van deze taxatiewijzer kan voor de waardering van de high care-hospices aansluiting gezocht worden bij de kengetallen voor verpleeghuizen. Voor de low care-hospices kan er afhankelijk van de grootte en de specifieke inrichting aansluiting gezocht worden bij de kengetallen voor gezinsvervangende tehuizen of de reguliere woningtaxaties.

Nieuwe zorgstelsel: “met zorg ondernemen”

In 2006 is de invoering van een nieuw zorgstelsel van start gegaan. De zorginstellingen moeten meer ondernemend gedrag vertonen en zelf verantwoordelijk zijn voor hun productie en investeringen in gebouwen en apparatuur. Kapitaalslasten zijn sedert 2008 opgenomen in de tarieven en prijzen.

Het nieuwe stelsel wordt gevormd door regelingen met betrekking tot verblijf en verzorging:

- Zorgverzekeringswet (ZVW)
- Wet Marktordening

- WMO (Wet maatschappelijke Ondersteuning)
Hierin opgegaan: Welzijnswet, Wet voorzieningen gehandicapten (Wvg), (delen van) AWBZ en Openbare Geestelijke Gezondheidszorg (OGGz)
alsmede de regelingen met betrekking tot gebouwen en installaties:
 - Wet Toelating Zorginstellingen (WTZi)

Nieuwe regelingen:

- Kleinschaligheidsregeling,
- normatieve huisvestingscomponenten (nhc's) Cure en Care

Kenmerk van het stelsel is dat de Toegelaten Zorginstelling op basis van een eigen ondernemersplan de financiering van huisvesting en zorg sluitend moet maken. In de oude AWBZ werd op grond van toegewezen zorgplaatsen de financiering bepaald. Leegstand had (op kortere termijn) nauwelijks invloed op de exploitatie, nu leidt leegstand direct tot exploitatietekorten.

Toewijzing van zorg aan cliënten geschiedt middels een indicatie van de zorgzwaarte punten (ZZP's), welke aansluiten bij de doelstelling van de Toegelaten Zorginstelling. Op basis van de aantallen cliënten en hun (op basis van ZZP indicatie) ingebrachte budget kan de zorginstelling investeren in zorg en gebouwen.

Naast de genoemde regelingen wordt door de overheid kleinschaligheid gestimuleerd (Full Package – Volledige Verzorging Thuis).

Standaard grootte

Voor de berekeningen in TIOX werd bij gebruik van de taxatiewijzer verzorging waardepeildatum 2010 naast een standaardgrootte ook een bandbreedte rond de standaardgrootte gebruikt. Dat heeft geen gevolgen gehad voor de taxatie omdat TIOX rekent met de vermelde standaardgrootte, maar kon wel leiden tot problemen bij hertaxeren. Daarom zijn toen de bandbreedtes verwijderd bij de volgende archetypes: (Verblijf voor verstandelijk gehandicapten N1800000, Dagverblijf (medisch) N3300000, Verpleeghuis N3660000, Gezinsvervangend tehuis N3770000, Verblijf voor verstandelijk gehandicapten N3800000, Verzorgings-/bejaardenhuis N5160000.

Omdat de onderbouwing voor verzorgingshuizen een grote spreiding te zien geeft in de grootte is besloten om met ingang van de taxatiewijzer Verzorging wpd 2011 het archetype voor Verzorgings-bejaardenhuis 2001 en nieuwer te splitsen. Er is derhalve een archetype toegevoegd voor de kleinere Verzorgings-bejaardenhuizen 2001 en nieuwer met een standaardgrootte van 4.000 m².

1.3 Specifieke aandachtspunten taxatiewijzer Verzorging met betrekking tot Kloosters

Met ingang van de taxatiewijzer Verzorging waardepeildatum 1-1-2011 zijn de archetypes voor kloosters geïntegreerd in de taxatiewijzer Verzorging.

Door de vergrijzing van de bewoners van kloosters, zijn kloosters steeds meer op verzorgingshuizen gaan lijken. Specifiek voor kloosters geldt dat altijd enige vorm van gebedsruimte aanwezig is.

Ingeval een klooster gebouwdelen bevat die niet specifiek zijn toe te schrijven aan een klooster, bijvoorbeeld een concertzaal, sportaccommodatie, opleidingscentrum en dergelijke, dan dienen voor die gebouwdelen de voor deze objecten van toepassing zijnde taxatiewijzers te worden geraadpleegd. Voor gebouwen waarbij verzorging of verpleging een belangrijke component is, zullen daarvoor in deze wijzer archetypes voor verzorging en verpleging te vinden zijn

Indien zich in een klooster een gedeelte kerk bevindt dan zal er meestal geen sprake zijn van een vrijstelling voor openbare erediensten omdat er geen sprake is van een in hoofdzaak gebruik voor openbare erediensten. Deze ruimtes betreffen echter meestal kleine gebedsruimten. Bij de archetypen is niet voorzien in kengetallen voor kerkzalen.

In deze taxatiewijzer zijn een zestal archetypen voor kloosters opgenomen die zijn ingedeeld naar bouwjaarklasse. Bij de archetypes voor kloosters in bijlage 3 van deze wijzer wordt de soortobjectcode 3351 verzorgings-/bejaardenhuis gebruikt. Hiervoor mag ook de soortobjectcode 3357 klooster gebruikt worden.

1.3.1 Klooster

Een klooster is een gebouw waarin kloosterlingen zich hebben teruggetrokken om een aan God en de godsdienst gewijd leven te leiden.

1.3.2 Bouwbesluit

Bij de actuele bouwkosten huidige bouwwijze is rekening gehouden met bepalingen die gelden voor de bouw in het algemeen. In dit verband zijn vooral van toepassing het Bouwbesluit (voor bijvoorbeeld verdiepingshoogte, daglichttoetreding en ventilatievoorschriften), het Handboek voor Toegankelijkheid (rolstoeltoegankelijkheid) en de Arbo-wet (voor bijvoorbeeld het gebruik van til-liftsystemen).

1.3.3 Rijksmonumenten

Voor de waardepeiling is het van belang of een klooster is ingeschreven in een van de als gevolg van de Monumentenwet 1988 vastgestelde registers van beschermde monumenten. Betreft het klooster een rijksmonument dan dient als gevolg van artikel 17, tweede en derde lid, Wet WOZ, uitsluitend te worden gewaardeerd naar de waarde in het economische verkeer. Voor de berekening van de waarde in het economische verkeer van rijksmonumenten is men conform artikel 4, lid 1, letter b. van de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet WOZ, afhankelijk van de beschikbare marktinformatie binnen óf buiten de gemeente. Conform het tweede lid van artikel 4, algemene bepalingen Wet WOZ wordt voor objecten – andere dan woningen of monumenten – waarvan in het geheel geen marktgegevens beschikbaar zijn de gecorrigeerde vervangingswaarde bepaald. De objecten hebben meestal een specifieke aard en inrichting. Voor gebouwen met cultuurhistorische betekenis kan de gecorrigeerde vervangingswaarde bepalend zijn voor de vaststelling van de waarde in het kader van de Wet WOZ, tenzij er sprake is van een rijksmonument.

1.3.4 Begraafplaatsen en afbakening

De objectafbakening voor het waterschap wijkt op enkele punten af van de objectafbakening in het kader van de Wet WOZ. Zoals blijkt uit artikel 117, eerste en tweede lid, van de Waterschapswet. Ten eerste kent de Waterschapswet twee soorten belastingobjecten. Gebouwde onroerende zaken worden betrokken in de omslagheffing gebouwd, met als heffingsmaatstaf de waarde zoals die in het kader van de Wet WOZ is vastgesteld. Ongebouwde onroerende zaken worden betrokken in de omslagheffing ongebouwd, met als heffingsmaatstaf de oppervlakte. Ten tweede kent de Waterschapswet geen samenstel van gebouwde en ongebouwde eigendommen. Om er voor te zorgen dat het WOZ-object gelijk is aan het waterschapsobject gebouwd kent de Waterschapswet het begrip dienstbaar. Volgens de Waterschapswet maken ongebouwde eigendommen deel uit van een gebouwde onroerende zaak, als ze dienstbaar zijn aan een gebouwd eigendom. Hiervan is sprake als het ongebouwde eigendom de “gebruiksmogelijkheden” van dat gebouwde eigendom positief beïnvloedt. Hiervan zijn uitgezonderd de ongebouwde eigendommen voorzover deze op grond van artikel 220d van de Gemeentewet (in het kader van de onroerende-zaakbelastingen) of op basis van de gemeentelijke belastingverordening buiten aanmerking worden gelaten. Als voorbeeld kan worden genoemd een klooster (gebouwd eigendom) en een begraafplaats (ongebouwd eigendom) dat in het kader van de Wet WOZ is afgebakend als een samenstel. Wanneer op basis van de aanduidingen “meegetaxeerde oppervlakte” en de “code B: gebouwd/ ongebouwd” zou worden aangegeven dat de begraafplaats dienstbaar is aan het gebouwd eigendom, is er in het kader van de objectafbakening van het waterschap sprake van een gebouwd eigendom. De begraafplaats maakt hiervan deel uit.

In deze taxatiewijzer wordt als uitgangspunt gehanteerd dat geen sprake is van dienstbaarheid, aangezien de begraafplaats de gebruiksmogelijkheden van het klooster niet verhoogt.

Bovendien kan worden gesteld dat het gebouwde eigendom (het klooster) kan worden gebruikt in overeenstemming met de aard van het gebouwde eigendom zonder de begraafplaats; het ongebouwde eigendom zelfstandig gebruikt kan worden en dat door het zelfstandige gebruik van het ongebouwde eigendom het karakter van het ongebouwde eigendom niet verandert. Begraafplaatsen, graven, grafmonumenten c.a. zijn ongebouwde eigendommen als bedoeld in de Wet WOZ. Veelal zullen deze via een facultatieve vrijstelling voor de OZB worden vrijgesteld.

1.4 Niet-woningen met woondelen

Zowel in de Wet WOZ als in de Gemeentewet wordt onderscheid gemaakt tussen woningen en niet-woningen. Voor de Wet WOZ is het onderscheid van belang voor de keuze van de waarderingmethode (artikel 17 Wet WOZ). In de Gemeentewet is het onderscheid van belang voor de belastingplicht (artikel 220 Gemeentewet) en het tarief (artikel 220f Gemeentewet). Daarnaast kent artikel 220e Gemeentewet een vrijstelling in de gebruikersbelasting voor woondelen die deel uitmaken van een niet-woning. Deze woondelenvrijstelling luidt: "bij de bepaling van de heffingsmaatstaf [wordt] buiten aanmerking gelaten de waarde van gedeelten van de onroerende zaak die in hoofdzaak tot woning dienen dan wel in hoofdzaak dienstbaar zijn aan woondoeleinden".

De uitleg van deze vrijstelling heeft vooral bij verzorgings- en verpleeghuizen veel discussie opgeroepen. Omdat de waardeopbouw daarbij van belang is, gaat deze paragraaf nader in op de uitleg van de begrippen 'gedeelte' en 'wonen', en de toerekening van de grondwaarde aan woondelen.

1.4.1 Uitleg 'gedeelte'

De begrippen 'gedeelte' en 'deel' hebben in de Wet WOZ ieder hun eigen betekenis. Volgens de wetsgeschiedenis is de term 'gedeelte' zoals deze wordt gebruikt in artikel 16 Wet WOZ gereserveerd voor zelfstandig te gebruiken gedeelten, die voor de waardering zelf als een onroerende zaak moeten worden aangemerkt. De term 'deel' wordt in de wettekst alleen gehanteerd, waar het gaat om onzelfstandige delen van objecten die niet zelf als een onroerende zaak moeten worden aangemerkt.¹

Ondanks de zeer nauwe verwevenheid van de OZB-bepalingen in de Gemeentewet met de bepalingen in de Wet WOZ, geldt het onderscheid tussen gedeelte en deel niet voor de toepassing van de woondeelvrijstelling. Dit blijkt uit de arresten van 17 september 2010.² Het begrip 'gedeelte' zoals gebruikt in artikel 220e Gemeentewet moet daarom als 'deel' in de zin van de Wet WOZ worden gelezen.

1.4.2 Uitleg 'woning'

De vraag wat onder woning of wonen moet worden verstaan, speelt al langer een rol bij de aanslagregeling voor de OZB. In enkele publicaties³ is aangegeven dat 'wonen' zich naar het spraakgebruik laat omschrijven als het als mens langdurig verblijven in een bouwwerk of bouwsel dat beschutting biedt tegen klimaats- en weersinvloeden, waar de mens naar de huidige algemene opinie kan beschikken over noodzakelijk geachte basisvoorzieningen en waar de mens zodoende als individu (of in eigen gezinsverband) vrijelijk kan leven. In de rechtspraak wordt in dit verband ook wel gesproken over het voeren van een eigen particuliere huishouding.

1. ¹ MvT, Kamerstukken II 1992/93, nr. 22 885, nr. 3, blz. 42-43.

2. ² HR 17 september 2010, nr. 09/02047, LJN: BL5650 (Epe) en HR 17 september 2010, nr. 09/02251, LJN: BL5638 (Deventer). In het slot van de arresten verwerpt de Hoge Raad alle overige aangevoerde grieven. Daartoe hoorde ook de stelling dat het begrip deel als gedeelte moet worden gelezen.

3. ³ Bijvoorbeeld: Van den Ban, Wet Waardering onroerende zaken, FM 130, Kluwer Deventer 2009, blz. 78, en A-G Niessen, bijlage conclusie § 5.8 bij HR 16 november 2007, nr. 40606 (LJN: AZ8976) en 40847 (LJN: AZ9075).

Tot de noodzakelijk geachte basisvoorzieningen van een woning horen een kamer, slaapkamer, toilet en douche, en een keukenvoorziening. Daarnaast moet men in de woning kunnen beschikken over de gebruikelijke nutsvoorzieningen zoals water en energie (gas, olie en/of elektriciteit).

Van vrijelijk leven is sprake als een individuele bewoner (in gezinsverband) in de woonruimte kan verblijven zonder in zijn dagelijkse leven te worden geconfronteerd met ongecontroleerde inmenging door derden die niet tot het eigen gezin behoren.

1.4.3 Het begrip 'wonen' bij zorginstellingen

In afwijking van bijvoorbeeld een woon-winkelpand of een boerderij waarbij naast wonen ook een bedrijf wordt gevoerd, kenmerkt een zorginstelling (verzorgings- en verpleeghuizen) zich als een object waarbij de zorgverlenende bedrijfsvoering van essentieel belang is voor het langdurige verblijf van mensen die in het dagelijkse leven in meer of mindere mate afhankelijk zijn van die zorg. Hoewel het langdurige verblijf meestal als wonen wordt bestempeld, brengen persoonlijke belemmeringen met zich dat zonder de zorgverlening vrijelijk wonen in gezinsverband voor de betrokken persoon niet mogelijk is.

In het Nederlandse zorgstelsel heeft men niet zomaar toegang tot het gebruik van de voorzieningen die zorginstellingen bieden. Mede daardoor heeft de zorgverleningsfunctie een wezenlijke invloed op het karakter van de onroerende zaak als geheel. Het voorgaande maakt dat bij een zorginstelling naast de woonfunctie ook de zorgverleningsfunctie een wezenlijke functie vervult en de zorgverleningsfunctie in wezen de hoofdfunctie is.⁴ Het is deze hoofdfunctie die de inrichting en feitelijke aanwending van de onroerende zaak bepaalt. Weliswaar betekent dit niet dat een te onderscheiden gedeelte nooit in hoofdzaak een woonfunctie kan hebben, maar die woonfunctie is als een bijzonderheid te zien die specifiek uit de omstandigheden zal moeten blijken.

De specifieke woonfunctie zal zich alleen voordoen bij de vertrekken waar een individuele bewoner (in gezinsverband) kan verblijven zonder in zijn dagelijkse leven te worden geconfronteerd met ongecontroleerde inmenging vanuit de dienstverlenende zorginstelling of door medebewoners die niet tot het eigen gezin behoren. Bij ongecontroleerde inmenging kan worden gedacht aan het onaangekondigd binnenlopen van personeel, een opgelegd dag- en nachtritme voortvloeiend uit de bedrijfsvoering (te denken valt aan het verpleegritme in een ziekenhuis) of een strikte inmenging door derden in de ontvangst van derden (te denken valt aan bezoeken). Ook het moeten delen van verblijfsruimten met medebewoners, geen gezinsleden, is als ongecontroleerde inmenging te beschouwen.

In het Nederlandse zorgstelsel kan bij zorginstellingen ruwweg een driedeling worden gemaakt tussen verzorgingshuizen, verpleeghuizen en ziekenhuizen. Verzorgingshuizen bieden huisvesting aan mensen die door ouderdom of ziekte niet meer zelfstandig kunnen wonen en niet meer voor zichzelf kunnen zorgen omdat de hulp van naasten en instanties niet meer toereikend is. Binnen een verzorgingshuis is de huisvesting in eigen woonruimte gecombineerd met zorg en diensten die zijn afgestemd op een zo groot mogelijke zelfredzaamheid van de individuele bewoners. Bij verpleeghuizen is alles erop gericht om mensen op te vangen die door een tijdelijke of permanente lichamelijke of geestelijke handicap niet zelfredzaam zijn en daarom in een beschermende omgeving moeten worden opgevangen. Het verblijf in een verpleeghuis is alleen mogelijk als daarvoor naar gangbare (medische) inzichten een noodzaak bestaat. In een ziekenhuis worden mensen ondergebracht die acuut medische zorg nodig hebben of die onder toezicht van medische deskundigheid moeten herstellen. Gelet op de specifieke taken van de verschillende zorginstellingen, zal de aanwezigheid van woongedeelten zeker bij verpleeg- en ziekenhuizen alleen in uitzonderlijke situaties voorkomen.

4. ⁴ Ontleent aan Hof Leeuwarden. Het arrest HR 26 november 2007, nr. 40606, LJN: AZ8976, vng-2469 (Leeuwarden) doet hieraan op zich niet af. De Hoge Raad concludeert in dat arrest alleen dat de constatering dat een onroerende zaak in feite een andere hoofdfunctie heeft, er niet aan hoeft af te doen dat een onderdeel van die onroerende zaak wel een woonfunctie heeft.

1.4.4 Woondeelvrijstelling en grondwaarde

In 2010 heeft de Hoge Raad zich uitgelaten over de behandeling van de grond bij verzorgings- en verpleeghuizen.⁵ De Hoge Raad maakt daarbij onderscheid tussen de ondergrond en de onbebouwde omliggende grond.⁶

- De ondergrond van een opstal doet dienst als drager van die opstal in al zijn onderdelen. Die ondergrond heeft daarom geen andere functie dan de opstal. Dit onlosmakelijke functionele verband tussen ondergrond en opstal brengt mee dat de ondergrond niet kan worden aangemerkt als een van de opstal te onderscheiden deel van de onroerende zaak in de zin van de woondelenvrijstelling. Daarom moet de waarde van de ondergrond naar evenredigheid worden toegerekend aan de woondelen en de overige delen van de opstal.

- De onbebouwde grond van het WOZ-object vormt wel een deel in de zin van de vrijstelling en zal dus afzonderlijk moeten worden getoetst. Hoofregel bij die toetsing is de functie van het hoofdgebouw. Als de functie van de opstal niet in hoofdzaak wonen is, geldt dat ook voor de grond. Van deze hoofregel wordt afgeweken voor specifieke delen van de onbebouwde grond die een te onderscheiden functie heeft voor een specifiek deel van de opstal. De Hoge Raad noemt een terras bij een appartement als voorbeeld.

Ook geeft de Hoge Raad hierbij een bewijsregel. Deze bewijsregel houdt in dat de belastingplichtige een specifieke situatie moet stellen en bij discussie aannemelijk moet maken. Er bestaat nog geen eenduidige jurisprudentie over de vraag hoe bij de waardesplitsing moet worden omgegaan met de waarde van de grond. Sommige rechtbanken rekenen de grondwaarde pro rata toe aan de woondelen en niet-woondelen van de opstallen. Andere rechtbanken toetsen de grond op zijn eigen merites. De VNG is van mening dat de pro rata toerekening niet klopt. De redenen daarvoor zijn afhankelijk van de uitleg van het begrip 'gedeelte' in artikel 220e Gemeentewet.

Als men het begrip 'gedeelte' uitlegt in de zin van de Wet WOZ, moet de vraag worden beantwoord of de grond als zelfstandig gedeelte dient tot woning. Grond die niet als een zelfstandig gedeelte is aan te merken, wordt niet afzonderlijk getoetst en volgt het geheel waar het onderdeel van uitmaakt. Bij deze uitleg is de ondergrond van een gebouw volgens vaste jurisprudentie geen ongebouwd eigendom.⁷ De omliggende grond kan wel als ongebouwd eigendom worden aangemerkt. Dit ongebouwde eigendom voldoet niet aan de vereisten om van een woning te kunnen spreken. Daarnaast vormt de omliggende grond doorgaans de aankleding van de zorginstelling en faciliteert de grond verkeer- en parkeervoorzieningen van bewoners, bezoekers, personeel en toeleveranciers. Daardoor is de grond in gemeenschappelijk gebruik van woongedeelten en niet-woongedeelten. Al deze redenen maken dat de omliggende grond niet onder de woondeelvrijstelling valt. Dit is alleen anders als er aanwijsbare gedeelten van de omliggende gronden hoofdzakelijk of uitsluitend ten dienste staan van het wonen.

Als men het begrip 'gedeelte' in artikel 220e Gemeentewet uitlegt in de zin van 'onzelfstandig deel', is er ook geen reden om de grondwaarde pro rata toe te rekenen aan de woondelen en niet-woondelen van de opstallen. Reden hiervoor is dat de grond volgens het Burgerlijk Wetboek de basis is van de onroerende zaak.⁸ Een consequente toepassing van een uitsplitsing in delen maakt dat ook de grond als afzonderlijk onderdeel op zijn merites moet worden beoordeeld. Meer concreet is dan de vraag of de grond moet worden aangemerkt als een deel dat dient in hoofdzaak tot woning.

5. ⁵ HR 17 september 2010, nr. 09/02047, LJN: BL5650 (Epe) en HR 17 september 2010, nr. 09/02251, LJN: BL5638 (Deventer)

6. ⁶ Sommige hoven spreken niet over ondergrond, maar over projectiegrond die dan 1,5 x de ondergrond zou zijn. De Hoge Raad gaat hierin niet mee en onderscheidt alleen ondergrond en onbebouwde grond

7. Hierop geldt een uitzondering bij een huurafhankelijk recht van opstal waar twee onroerende zaken zijn te onderscheiden: grond (ongebouwd eigendom) en een opstal (gebouwd eigendom). Van die bijzondere omstandigheid is in deze zaak geen sprake.

8. Zie bijvoorbeeld artikel 3:3 BW en 5:20 BW. Ook de kadastrale registratie van onroerende zaken en daaraan gekoppelde zakelijke rechten neemt een stuk grond als uitgangspunt.

Wat de ondergrond betreft, is de grond de basis waarop het gebouw is geplaatst. De feitelijke aanwending van de grond is het verlenen van voldoende dragend vermogen waardoor het gebouw ter plekke blijft staan en als beschuttende omgeving kan functioneren. Deze functie is een andere dan het dienen tot woning of het in hoofdzaak dienstbaar zijn aan woondoeleinden. Als men ervan uitgaat dat aan de ondergrond geen eigen functie is toe te kennen, geldt dat de ondergrond gelijkelijk ten dienste staat aan de woonfunctie en de zorgverleningsfunctie. Daarmee is niet aan het wettelijke vereiste voldaan dat de ondergrond hoofdzakelijk dienstbaar is aan woondoeleinden.

Hetzelfde geldt voor de omliggende grond. De omliggende grond voldoet niet aan de vereisten om van een woning te kunnen spreken. Daarnaast vormt de omliggende grond doorgaans de aankleding van de zorginstelling en faciliteert de grond verkeer- en parkeervoorzieningen van bewoners, bezoekers, personeel en toeleveranciers. Daardoor staat de omliggende grond gelijkelijk ten dienste aan de verschillende functies in de opstallen en is niet aan het wettelijke vereiste voldaan dat de omliggende grond hoofdzakelijk dienstbaar is aan woondoeleinden. Dit is alleen anders als er aanwijsbare delen van de omliggende grond hoofdzakelijk of uitsluitend ten dienste staat van het wonen.

1.4.5 Rekenvoorbeeld

In bijlage 5 is een rekenvoorbeeld opgenomen waarin de wisselwerking tussen de WOZ-waardering en de OZB uiteen is gezet. Het rekenvoorbeeld is tevens als Excel document beschikbaar, waarbij de oranje gekleurde delen muteerbaar zijn.

2 Beschrijving van de archetypen

(zie voor de kengetallen per archetype bijlage 3)

2.1 Inhoudsopgave archetypen

Nr.	Archetype	Omschrijving	Onderdeel WOZ-object	Kengetal 2010	Kengetal 2011
1	L5710000	Klooster gebouwd voor 1930	Verzorgingsruimte	€ 1367	€ 1403
2	L5720000	Klooster bouwjaar 1930 - 1945	Verzorgingsruimte	€ 1139	€ 1169
3	L5730000	Klooster 1946 - 1965	Verzorgingsruimte	€ 889	€ 912
4	L5740000	Klooster bouwjaar 1966 - 1985	Verzorgingsruimte	€ 929	€ 953
5	L5750000	Klooster bouwjaar 1986 - 2000	Verzorgingsruimte	€ 1009	€ 1036
6	L5760000	Klooster bouwjaar na 2000	Verzorgingsruimte	€ 1072	€ 1150
7	N1800000	Dagverblijf voor ouderen of verstandelijk gehandicapten	Dagverblijf	€ 1046	€ 1074
8	N3300000	Dagopvang op medische gronden	Dagverblijf	€ 1338	€ 1373
9	N3610000	Verpleeghuis, vóór 1930	Verpleegruimte	€ 1501	€ 1541
10	N3620000	Verpleeghuis, 1930 t/m 1945	Verpleegruimte	€ 1270	€ 1304
11	N3630000	Verpleeghuis, 1946 t/m 1965	Verpleegruimte	€ 1100	€ 1129
12	N3640000	Verpleeghuis, 1966 t/m 1985	Verpleegruimte	€ 1320	€ 1355
13	N3650000	Verpleeghuis, 1986 t/m 2000	Verpleegruimte	€ 1379	€ 1416
14	N3660000	Verpleeghuis, 2001 en nieuwer	Verpleegruimte	€ 1350	€ 1386
15	N3700000	Gezinsvervangend tehuis, begeleid zelfstandig wonen	Paviljoen/woonruimte	€ 1115	€ 1144
16	N3730000	Gezinsvervangend tehuis, 1945 t/m 1965	Paviljoen/woonruimte	€ 1749	€ 1796
17	N3740000	Gezinsvervangend tehuis, 1966 t/m 1985	Paviljoen/woonruimte	€ 1200	€ 1232
18	N3770000	Gezinsvervangend tehuis, 1986 en nieuwer	Paviljoen/woonruimte	€ 1504	€ 1544
19	N3800000	Dagverblijf voor bezigheids-therapie en lichte werkzaamheden	Dagverblijf	€ 1186	€ 1217
20	N5110000	Verzorgings-/bejaardenhuis, vóór 1930	Verzorgingsruimte	€ 1401	€ 1438
21	N5120000	Verzorgings-/bejaardenhuis, 1930 t/m 1945	Verzorgingsruimte	€ 1181	€ 1212
22	N5130000	Verzorgings-/bejaardenhuis, 1946 t/m 1965	Verzorgingsruimte	€ 922	€ 946
23	N5140000	Verzorgings-/bejaardenhuis, 1966 t/m 1985	Verzorgingsruimte	€ 972	€ 998
24	N5150000	Verzorgings-/bejaardenhuis, 1986 t/m 2000	Verzorgingsruimte	€ 1031	€ 1058
25	N5160000	Verzorgings-/bejaardenhuis, 2001 en nieuwer, standaard 13000m ²	Verzorgingsruimte	€ 1080	€ 1109
26	N5161000	Verzorgings-/bejaardenhuis, 2001 en nieuwer, standaard 4000m ²	Verzorgingsruimte		€ 1175

2.2 Toelichting op de archetypen

De vermelde bedragen en percentages bij de kengetallen zijn meestal afgerond op hele euro's en procenten. Hierdoor kunnen kleine verschillen ontstaan bij de optelling van onderdelen.

3 Functionele veroudering bij gebouwen voor Verzorging

Voor een algemene beschrijving en de berekeningssystematiek van de verschillende factoren voor functionele veroudering wordt verwezen naar het algemene deel van deze set taxatiewijzers.

3.1 Wooneenheden

Elk verzorgingshuis is min of meer uniek. De oudere bestaande bouw voldoet functioneel vaak niet meer terwijl deze bouwkundig en financieel nog lang niet is afgeschreven. De verzorging beweegt steeds meer in de richting van scheiden van wonen en zorg. Vaak is sloop en vervangende nieuwbouw de enige oplossing om de locatie te behouden voor de gezondheidszorg. Dit gaat meestal gepaard met kapitaalvernietiging vanwege een hoge boekwaarde. Daarnaast zijn de sloopkosten in bestaande (stedelijke) situaties onevenredig hoog. De demografische ontwikkelingen en de verwachte vraag naar de uitbreiding van verpleegcapaciteit (met name de psychogeriatrische) pleiten ook voor ombouw van verzorgingshuizen naar verpleeghuizen.

Een groot aantal wooneenheden in de verzorging beantwoordt niet meer geheel aan de eisen van deze tijd. Deze kamers voldoen niet aan basiskwaliteitseisen voor bestaande bouw. De oppervlakte eis voor tweepersoonseenheden is 45 m².

Woonconcepten

In verpleeghuizen worden een drietal woonconcepten onderscheiden:

- **Individueel wonen:** Voor een individueel appartement voor verpleging kan worden uitgegaan van een zit/slaapkamer met een eigen sanitaire ruimte. De oppervlakte norm voor bestaande bouw is 24m². Tevens kan een gezamenlijke huiskamer gerealiseerd zijn. Naast de individuele appartementen wordt voorzien in ruimten voor begeleiding, medewerkers en diensten. Te denken valt aan een zusterpost, een kamer voor het afdelingshoofd, een spoelruimte, algemene berg ruimten (schoon- en vuil linnen, rijdend materieel, werkkast), een centrale (snoezel)badkamer en een multifunctionele ruimte.
- **Afdelingswonen** komt nog het meest overeen met de verblijfssituatie in de meer traditionele verpleeg- en verzorgingshuizen, maar gaat inmiddels uit van een kleinere groepsgrootte. Er wordt uitgegaan van beddenkamers van minimaal 15 m², kamergebonden sanitair en een groep van ten hoogste 10 patiënten; Het woonareaal van een afdeling bestaat uit bewonerskamers, huiskamers, sanitaire ruimten en ruimten voor begeleiding, medewerkers en diensten. Te denken valt aan een zusterpost, een kamer voor het afdelingshoofd, een spoelruimte, algemene berg ruimten (schoon- en vuil linnen, rijdend materieel, werkkast), een centrale badkamer en een multifunctionele ruimte.
- **Groepswonen** (waar gestreefd wordt zoveel mogelijk het 'normale' wonen in een huiselijke sfeer te benaderen) waarbij uitgegaan wordt van ten hoogste 7 beddenkamers van minimaal 15 m², met minimaal twee sanitaire units (minimaal één geschikt voor het gebruik van een douchebrancard).

3.2 Meerpersoonskamers

Op 1 januari 2005 verbleven bijna 18.700 bewoners van verpleeghuizen in drie- of meerpersoonskamers. Op 25 november 1996 heeft de Staatssecretaris van VWS het kabinetsbeleid inzake privacy in verpleeghuizen kenbaar gemaakt. De Staatssecretaris is van mening dat het mogelijk moet blijven, naast eenpersoonskamers, ook (splitsbare) tweepersoonskamers te realiseren in het geval een bewoner de wens te kennen geeft met iemand de kamer te willen delen. Meer dan twee bewoners op een kamer is niet langer toegestaan. Volgens de AWBZ-bouwmaatstaven heeft een eenpersoonskamer minimaal 15 m² nuttig vloeroppervlak en een splitsbare tweepersoonskamer heeft minimaal 30 m² nuttig vloeroppervlak.

In 129 van de 342 verpleeghuizen (bijna 38%) zijn geen drie- of meerpersoonskamers meer aanwezig. Met name de vijf- en in iets mindere mate de zespersoonskamers verdwijnen nu door

het gereedkomen van nieuwbouwprojecten in hoog tempo. Alle drie- of meerpersoonskamers zouden in 2010 weggewerkt moeten zijn.

3.3 Separeer- en afzonderingsvoorzieningen

Afzonderen en separeren zijn vormen van vrijheidsbeperkende maatregelen die in instellingen voor geestelijke gezondheidszorg, verslavingszorg en gehandicaptenzorg kunnen worden toegepast. In verpleeg- en verzorgingshuizen is alleen afzonderen toegestaan. Kinderen beneden de 12 jaar mogen niet worden afgezonderd of gesepareerd. Het gebruik van deze maatregelen is aan criteria gebonden, die zijn vastgelegd in de Wet bijzondere opnemingen in psychiatrische ziekenhuizen (BOPZ). Alleen instellingen die hiervoor zijn aangemerkt, mogen overgaan tot het (onvrijwillig) afzonderen of separeren van patiënten.

3.4 Dwangbehandeling

Onder dwangbehandeling wordt verstaan het uitvoeren van een (deel van het) behandelplan zonder toestemming of bij verzet. Voor dwangbehandeling geldt het criterium 'voor zover dit volstrekt noodzakelijk is om ernstig gevaar voor de patiënt of anderen, voortvloeiende uit de stoornis van de geestvermogens, af te wenden'.

3.5 Afzondering

Onder afzondering wordt verstaan: het voor verzorging, verpleging en behandeling insluiten van een patiënt in een speciaal daarvoor bestemde eenpersoonskamer. Deze kamer is prikkelarm ingericht en daarin zijn als regel een bed, een tafel, een stoel, een kledingkast en een wasgelegenheid aanwezig. Bij afzondering geldt dat voor een goede zorg vereist is dat op de een of andere wijze is voorzien in doorlopend toezicht. Dit kan zijn persoonlijk toezicht, maar ook toezicht via een camera of andere communicatiemogelijkheden. Omdat aan een afzonderingsvoorziening enige aanvullende eisen worden gesteld, is voor de investeringskosten als richtbedrag een toeslag opgenomen van 10% voor de bruto m² vloeroppervlakte die betrekking hebben op afzonderingsvoorziening.

3.6 Separatie

Onder separatie wordt verstaan: het voor verzorging, verpleging en behandeling insluiten van een patiënt in een speciaal daarvoor bestemde en door de minister als separeerverblijf goedgekeurde ruimte. Ook bij separatie geldt dat in doorlopend toezicht moet zijn voorzien. De feitelijke behoefte aan separeervoorzieningen wordt beïnvloed door een groot aantal factoren. In het algemeen is het gebruik van dwangmaatregelen geworteld in het normen- en waardenpatroon van een samenleving en in de subcultuur van een instelling. In Nederland wordt op relatief grote schaal gesepareerd, terwijl in andere landen eerder voor andere methoden wordt gekozen, bijvoorbeeld gedwongen medicatie, fixatie of intensieve één-op-één-begeleiding. De bouwkundige opzet van een voorziening is in dit verband eveneens een belangrijke factor. Zo leiden situaties waarin patiënten meer privacy hebben of zich op de eigen kamer terug kunnen trekken, minder snel tot conflicten of gevaarlijke situaties. Kwaliteitsverbetering van voorzieningen, bijvoorbeeld het realiseren van eenpersoonskamers en appartementen, kan resulteren in een verminderde behoefte aan separeer- of afzonderingsvoorzieningen. Separeren blijkt voornamelijk in de GGZ-sector te worden toegepast. Het aantal separaties per jaar neemt geleidelijk toe. Afzondering wordt in deze sector aanzienlijk minder vaak toegepast. Wel is sprake van een lichte stijging. In de verstandelijk gehandicaptenzorg vindt afzonderen aanzienlijk vaker plaats dan separeren. Bij de opzet en de inrichting van separeervoorzieningen staat het veiligheidsaspect voorop. Alle risico's van suicide of verwonding moeten zo veel mogelijk worden uitgesloten.

Een separeereenheid omvat bij voorkeur ten minste twee separeerkamers. Eén separeerkamer heeft als nadeel dat er geen uitwijkmogelijkheid bestaat wanneer deze kamer in gebruik is of tijdelijk onbruikbaar is. Meer dan vier separeerkamers per separeereenheid is uit

zorginhoudelijk oogpunt ongewenst. De afstand tot de afdeling kan te groot worden, waardoor verpleegkundigen niet snel genoeg aanwezig kunnen zijn. Bovendien ontstaat bij die omvang al gauw een onwenselijke gevangenisachtige sfeer. De routing naar de separeervoorzieningen is een belangrijk punt van aandacht. Voorkomen moet worden dat patiënten over grotere afstanden moeten worden verplaatst, en ook dat de route naar de separeervoorzieningen over afdelingen loopt.

Separeervoorzieningen zullen meestal als onderdeel van een groter project in de geestelijke gezondheidszorg of de gehandicaptenzorg worden gerealiseerd. Indien de separeervoorzieningen niet als aanvullend project worden opgenomen is het richtbedrag voor de investeringskosten voor een separeervoorziening €2.716,- exclusief BTW, per m² bruto vloeroppervlakte.

3.7 Toegankelijkheid

De gangbreedte in de bestaande verzorgingshuizen is over het algemeen 160 cm of meer, afgezien van een aantal (klooster)verzorgingshuizen met kamers veelal kleiner dan 15 m² en daarmee alleen geschikt voor afstoting en/of sloop. Voor het passeren van rolstoelen is een gangbreedte van 2 meter nodig; bij smallere gangen is het nodig om, na maximaal 8 meter lengte, 'passeerhavens' te maken.

Bij functionele afschrijving belemmering gebruik wegens over- of ondermaat moet goed worden opgelet dat er geen dubbele correcties worden uitgevoerd voor zowel een te gering oppervlak als te geringe gangbreedtes en te geringe of juist te hoge plafondhoogtes. Een te geringe afmeting is overigens niet altijd rechtevenredig te vertalen naar een functionele afschrijving. De taxateur zal moeten onderzoeken of er sprake is van daadwerkelijke belemmeringen en in welke mate die zouden moeten worden doorgevoerd tot een functionele afschrijving. Excessieve gebruikskosten doen zich vooral voor bij oudere gebouwen door verouderde installaties en het ontbreken van isolatievoorzieningen. Maar ook als een gebouw voor langere tijd intensiever wordt gebruikt dan waarvoor het oorspronkelijk is gebouwd kan dit leiden tot grotere slijtage. Er kan niet standaard worden uitgegaan van vaste percentages voor excessieve gebruikskosten omdat die per gebouw en per situatie kunnen verschillen.

4 Beschrijving van de marktgegevens

(zie voor gebruikte marktgegevens bijlage 4)

4.1 Toelichting op de marktgegevens

Voor het indexeren van de bouwgegevens naar de waardepeildatum is gebruik gemaakt van het BDB-indexcijfer voor de gezondheidszorg omdat de objecten in deze wijzer daarbij het beste aansluiten. BDB staat voor Bureau Documentatie Bouwwezen. Het BDB publiceert jaarlijks de indexcijfers voor diverse onroerende zaken.

Het BDB geeft al jaren inzicht in de kostenontwikkeling in de branche. Deze ontwikkelingen zijn voornamelijk gebaseerd op zgn. 'input'-cijfers, zoals de CAO's, de materiaalkosten, de 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 van 2008 t/m 2011.

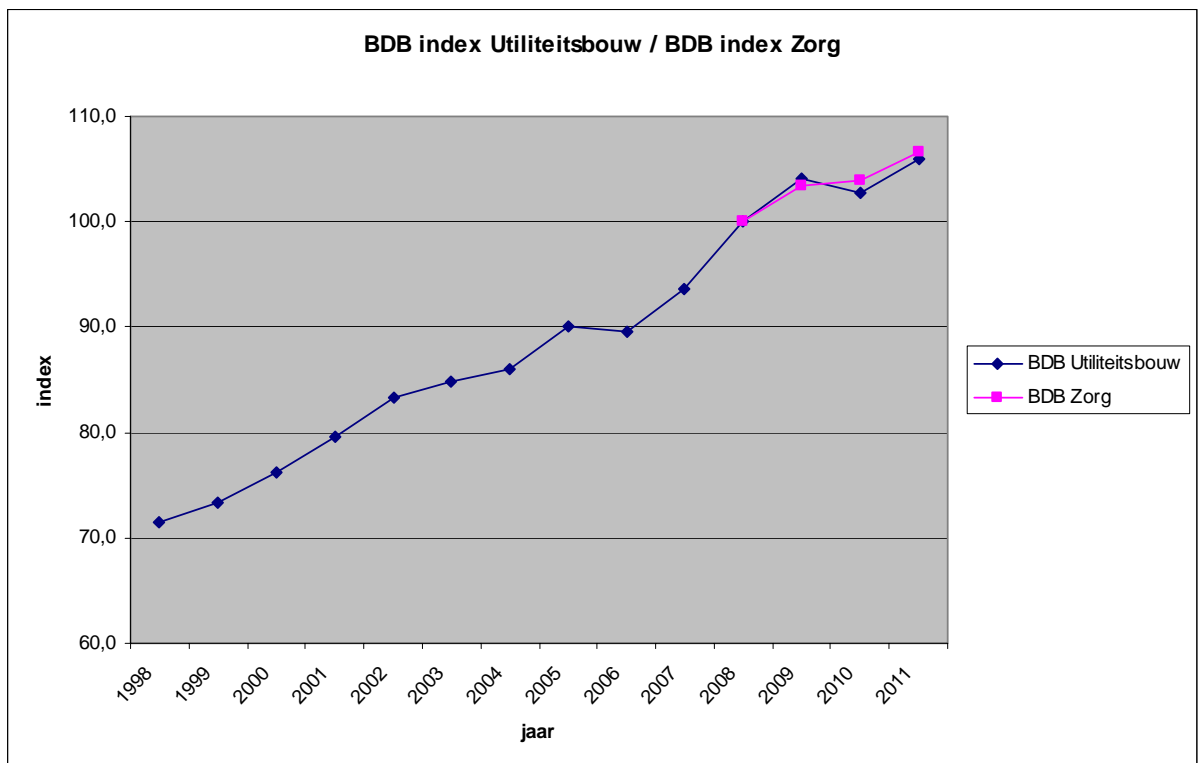
Tabel 1: Indexeringstabel

BDB index Zorg

Indexeringstabel BDB Zorg, excl. BTW (2008 = 100)														
jaar	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
index											100,00	103,44	103,87	106,66

(Bron: BDB indexcijfers)

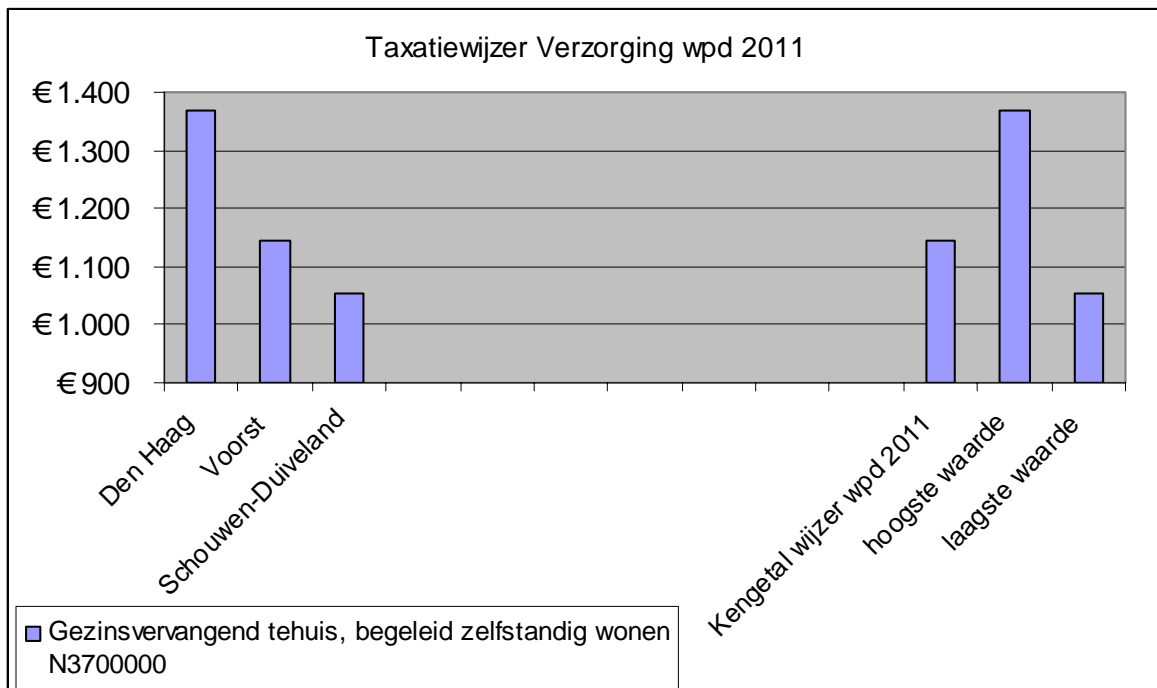
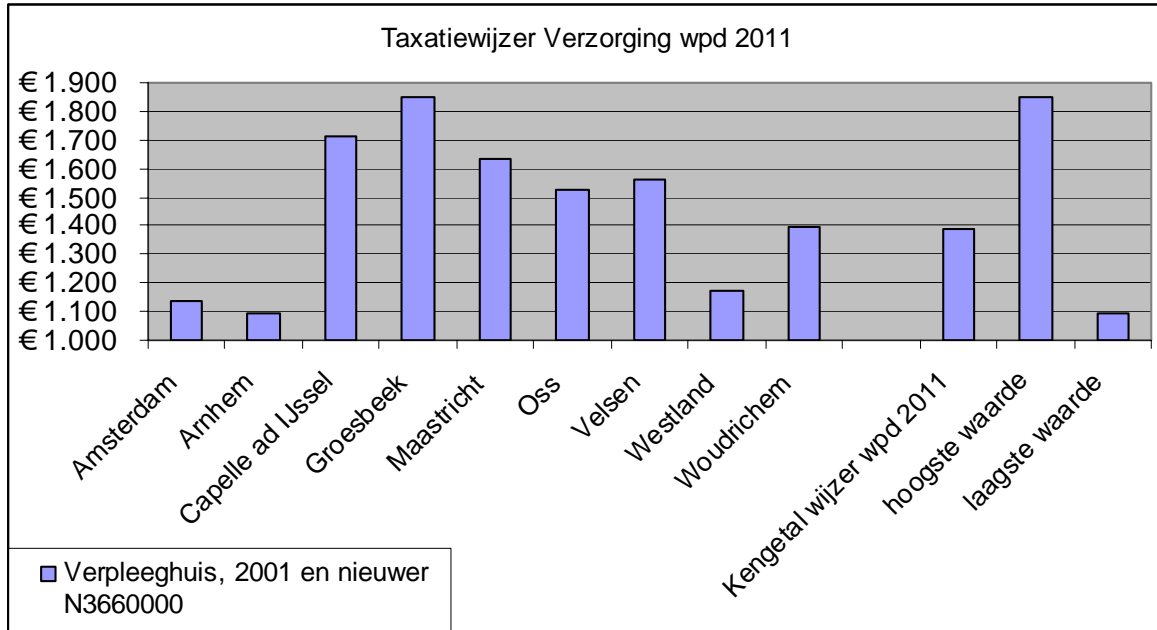
Grafiek 1: BDB index Utiliteitsbouw / BDB index Zorg

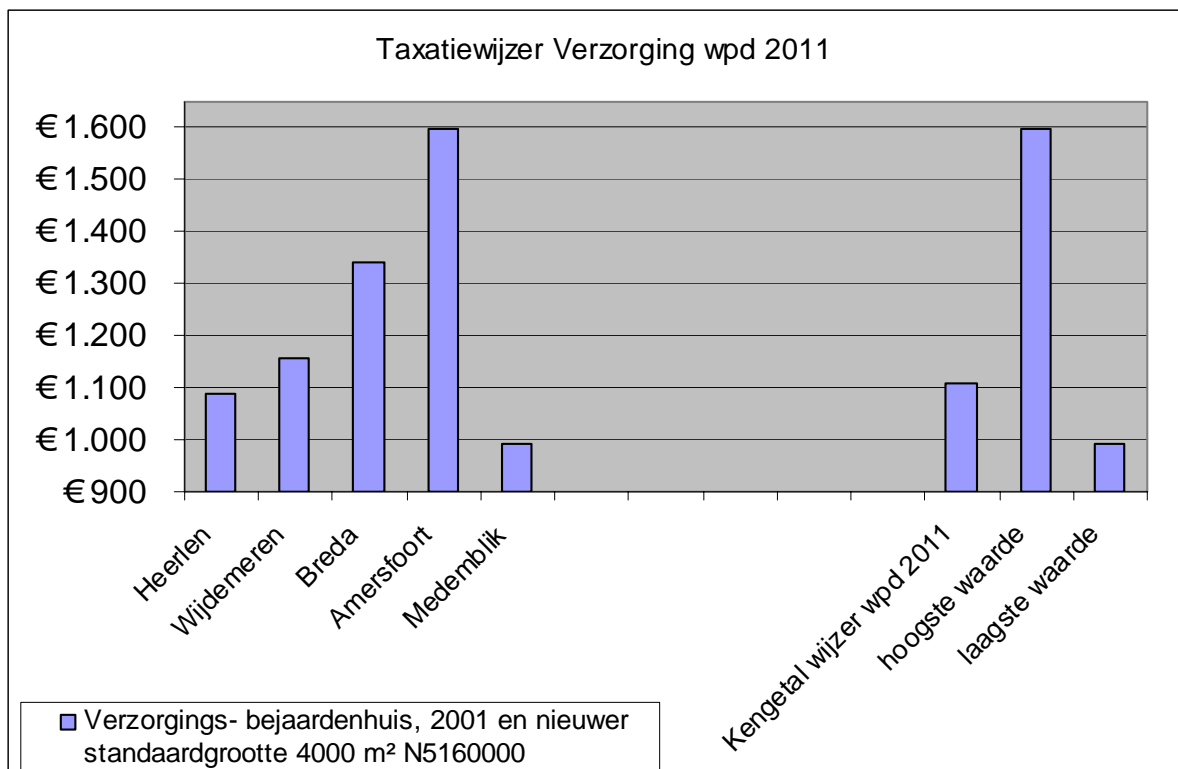
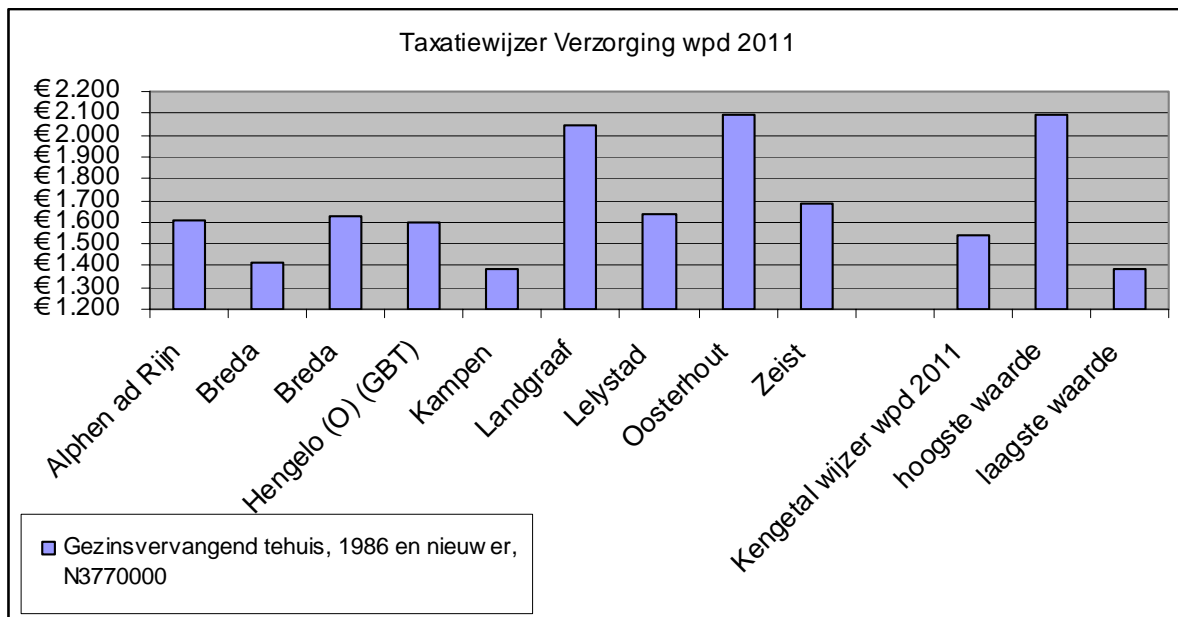


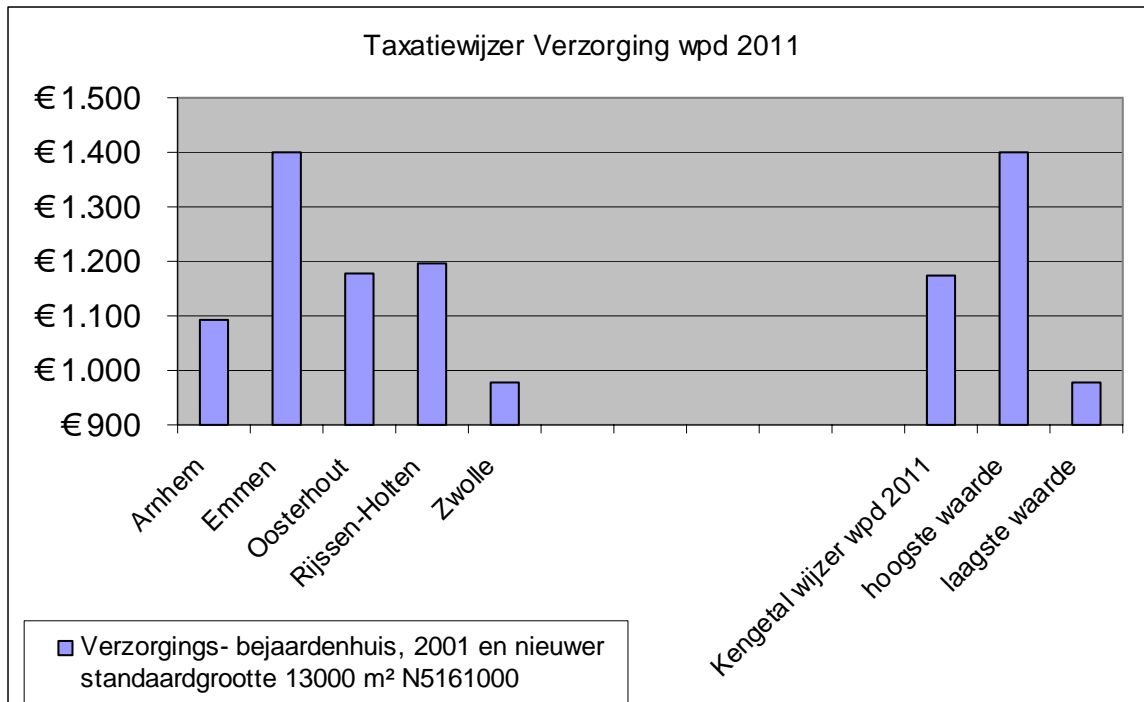
4.2 Van marktgegevens naar kengetal

Aan de hand van de beschikbare onderbouwingen is per archetype middels een grafiek de aansluiting van het kengetal met de markt weergegeven. De markt cijfers zijn in bijlage 4 vermeldt.

Bij te geringe aantallen onderbouwingen is er geen grafiek gemaakt.







4.3 Toelichting op de marktgegevens Kloosters

Specifiek als klooster gebouwde objecten worden nog steeds gebouwd. Het zijn echter vaak gebouwen die veel gelijkenis hebben met verzorgingshuizen. Daarom wordt deze categorie tevens onderbouwd met marktgegevens van verzorgings- en bejaardenhuizen. De archetypen voor kloosters zijn dan ook een afgeleide van de archetypen voor verzorging waarbij er vanuit is gegaan dat er gemiddeld sprake zal zijn van een enigszins soberdere uitvoering ten opzichte van verzorgingshuizen. Bij de vooroorlogse bouw is uitgegaan van een meer monumentale bouw die leidt tot hogere bouwkosten ten opzichte van de hedendaagse bouw. Bij het vaststellen van de kengetallen voor kloosters is gebleken dat door de afgeleiding van de kengetallen van de verzorgingshuizen een verdere harmonisatie op zijn plaats is. Om het archetype L5760000, kloosters na 2000, beter te laten aansluiten bij de kengetallen voor verzorgingshuizen is hier de vervangingswaarde geïndexeerd met 7,3%. Voor de onderbouwende marktgegevens wordt verwezen naar bijlage 4. In deze bijlage zijn de bouwkosten van met name verzorgings-/bejaardenhuizen opgenomen waarbij, indien beschikbaar, de bouwkosten zijn onderverdeeld naar de componenten ruwbouw, afbouw en installaties. In veel gevallen is de onderverdeling echter niet beschikbaar.

5 Beschrijving hoe om te gaan met bandbreedtes

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 meebrengt. Hierbij kan gedacht worden aan bouwwijze met prefab gebouwdelen of indien gebouwd is met inferieure materialen zoals staalplaten gevels.

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 meebrengt. Hierbij kan gedacht worden aan bouwwijze met zware (betonnen) constructies of indien gebouwd wordt met superieure materialen zoals vliesgevelconstructies.

Ook dient de vervangingswaarde aangepast te worden indien de gemiddelde verdiepingshoogte afwijkt van de bij het archetype vermelde gemiddelde verdiepingshoogte.

Voor het bepalen van de keuze voor de restwaarde en de levensduur is de duurzaamheid van de toegepaste materialen van doorslaggevende betekenis. Voor gebouwen met minder duurzame materialen dient een keuze onder in de bandbreedte gekozen te worden en voor gebouwen met duurzame materialen dient een keuze boven in de bandbreedte gemaakt te worden. Uit de marktanalyse blijkt dat de variatie in o.a. uitvoering, afwerkingsniveau en materiaalgebruik groot is.

Voor de vervangingswaarde dient een keuze 'boven in' de bandbreedte te worden gemaakt, indien het kleinere gebouwen betreft.

Kleinere gebouwen hebben hogere bouwkosten per m² dan grotere gebouwen. Voor het bepalen van de juiste correctiefactor wordt verwezen naar de Taxatiewijzer Algemeen.

In slechts een gering aantal gevallen is bij de op het WOZ-datacenter beschikbare gegevens aangegeven, of er sprake is van paalfundering. Wij gaan er vanuit dat hiervan meestal wel sprake is geweest en dat derhalve gemiddeld genomen rekening is gehouden met paalfundering in het kengetal. Omdat het gebruik van paalfundering onder andere afhankelijk is van de bodemgesteldheid, de grondwaterstand en het aantal bouwlagen, dient de taxateur zelf te beoordelen of hij met een bijtelling of aftrek rekening moet houden.

6 Grond

Naast de waardering van de opstal van een WOZ-object dient eveneens de daarbij behorende grond te worden gewaardeerd. Voor een beschrijving van de waardering van de grond wordt verwezen naar het algemene deel van deze set taxatiewijzers. In paragraaf 1.4.4. van deze wijzer wordt de grondwaarde bij woondeelvrijstelling beschreven.

7 Taxatieverslag

Voor een beschrijving van het taxatieverslag wordt verwezen naar het algemene deel van deze set taxatiewijzers.

8 Rekenschema

Voor een beschrijving van het rekenschema ten behoeve van de waardebeoordeling volgens de methode van de gecorrigeerde vervangingswaarde wordt verwezen naar het algemene deel van deze set taxatiewijzers.

Bijlage 1

Bijlage 1 - Bronnen

- WOZ-datacenter
- Bouwkostennota's College bouw zorginstellingen
- Van Dale handwoordenboek
- FGH Vastgoed Exploitatie Wijzer
- (Her)bouwkosten bedrijfspanden Reed Business Information
- Taxaties TogNederland
- Stichtingskosten/bouwvergunningen/taxaties diverse gemeenten
- Publicaties Vereniging van Nederlandse gemeenten
- Publicaties van het Ministerie van Volksgezondheid Welzijn en Sport
- TNO-rapport Jaarbeeld Bouwkosten Zorgsector 2009
- Ggzbeleid.nl
- Pckwadraat.nl


Bijlage 2

Bijlage 2 - Verklarende woordenlijst

Voor een verklarende woordenlijst wordt verwezen naar het algemene deel van deze set taxatiewijzers. Specifiek voor deze wijzer geldende termen zijn al in een eerder stadium nader verklaard en/of beschreven.

Bijlage 3

Rapportage Kengetallen per archetype

KENGETALLEN		VERZORGING	
Soortobjectcode	3357	Omschrijving	Kloosters
Nummer	1		
Archetype-codering	L5710000		
Archetype-omschrijving	Klooster gebouwd voor 1930		
Code onderdeel WOZ-object	7180	Omschrijving	Verzorgingsruimte
			
Standaard grootte (BVO)	3000 m2		
Bouwperiode	voor 1930		
Nadere verfijning archetype	bijzondere dakvormen		
Materiaal	Traditioneel veel natuursteen, veel detaillering en steens muren.		
Opmerkingen			

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2010										
Percentage BTW		19%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)				25%		
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur		Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 19% BTW			min	max	min	max		
		Minimum	Gemiddeld	Maximum						
Ruwbouw	55%	€ 658	€ 752	€ 846	45	65	25%	35%		
Afbouw / vaste inrichting	20%	€ 239	€ 273	€ 308	20	30	20%	30%		
Installaties	25%	€ 299	€ 342	€ 384	10	20	25%	35%		
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 1.196	€ 1.367	€ 1.538						n.v.t

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2011										
Percentage BTW		19%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)				25%		
Actuele bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze					Actuele bouwkosten huidige bouwwijze					
vervangingswaarde excl. 19% BTW		€ 1.403		vervangingswaarde per m2		excl. 19% BTW			€ 1.100	
incl. 19% BTW		€ 1.670				ruwbouw	afbouw	installatie		
						€ 605	€ 220	€ 275		
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)		0		Factor verandering bouwwijze		0,784	0,784	0,784		
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur		Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 19% BTW			min	max	min	max		
		Minimum	Gemiddeld	Maximum						
Ruwbouw	55%	€ 675	€ 772	€ 868	45	65	25%	35%		
Afbouw / vaste inrichting	20%	€ 246	€ 281	€ 316	20	30	20%	30%		
Installaties	25%	€ 307	€ 351	€ 395	10	20	25%	35%		
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 1.228	€ 1.403	€ 1.578						n.v.t

Bijlage 3

KENGETALLEN		VERZORGING	
Soortobjectcode	3357	Omschrijving	Kloosters
Nummer	2		
Archetype-codering	L5720000		
Archetype-omschrijving	Klooster bouwjaar 1930 - 1945		
Code onderdeel WOZ-object	7180	Omschrijving	Verzorgingsruimte
			
Standaard grootte (BVO)	3000 m2		
Bouwperiode	1930 - 1945		
Nadere verfijning archetype	afwisselend platte daken mastiek gedekt en hellende daken pannen gedekt.		
Materiaal	Traditioneel in baksteen, details in natuursteen		
Opmerkingen			

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2010									
Percentage BTW		19%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)				25%	
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur	Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 19% BTW				min	max	min	
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	max	min	max	
Ruwbouw	53%	€ 528	€ 604	€ 679	45	65	25%	35%	
Afbouw / vaste inrichting	21%	€ 209	€ 239	€ 269	20	30	20%	30%	
Installaties	26%	€ 259	€ 296	€ 333	10	20	25%	35%	
Overige kosten	inclusief								
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 997	€ 1.139	€ 1.281					n.v.t

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2011										
Percentage BTW		19%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)				25%		
Actuele bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze					Actuele bouwkosten huidige bouwwijze					
vervangingswaarde excl. 19% BTW per m2		€ 1.169			vervangingswaarde per m2		excl. 19% BTW			€ 1.100
		incl. 19% BTW					ruwbouw	afbouw	installatie	
		€ 1.391					€ 583	€ 231	€ 286	
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)		0		Factor verandering bouwwijze		0,941	0,941	0,941		
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur	Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)	
		exclusief 19% BTW				min	max	min		max
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	max	min	max		
Ruwbouw	53%	€ 542	€ 620	€ 697	45	65	25%	35%		
Afbouw / vaste inrichting	21%	€ 215	€ 245	€ 276	20	30	20%	30%		
Installaties	26%	€ 266	€ 304	€ 342	10	20	25%	35%		
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 1.023	€ 1.169	€ 1.315					n.v.t	

Bijlage 3

KENGETALLEN		VERZORGING	
Soortobjectcode	3357	Omschrijving	Kloosters
Nummer	3		
Archetype-codering	L5730000		
Archetype-omschrijving	Klooster 1946 - 1965		
Code onderdeel WOZ-object	7180	Omschrijving	Verzorgingsruimte
			
Standaard grootte (BVO)	3000 m2		
Bouwperiode	1946 - 1965		
Nadere verfijning archetype	afwisselend platte daken mastiek gedekt en hellende daken pannen gedekt		
Materiaal	betonskeletbouw met gemetselde gevels		
Opmerkingen			

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2010										
Percentage BTW		19%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)				25%		
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur		Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 19% BTW			min	max	min	max		
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	max	min	max		
Ruwbouw	55%	€ 428	€ 489	€ 550	45	65	25%	35%		
Afbouw / vaste inrichting	20%	€ 156	€ 178	€ 200	20	30	20%	30%		
Installaties	25%	€ 194	€ 222	€ 250	10	20	25%	35%		
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 778	€ 889	€ 1.000					n.v.t	

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2011										
Percentage BTW		19%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)				25%		
Actuele bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze					Actuele bouwkosten huidige bouwwijze					
vervangingswaarde excl. 19% BTW per m2		€ 912			vervangingswaarde per m2			excl. 19% BTW € 1.100		
incl. 19% BTW		€ 1.085			ruwbouw			afbouw		installatie
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)		0			Factor verandering bouwwijze			1,000		1,000
					€ 605			€ 220		€ 275
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur		Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 19% BTW			min	max	min	max		
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	max	min	max		
Ruwbouw	55%	€ 439	€ 502	€ 564	45	65	25%	35%		
Afbouw / vaste inrichting	20%	€ 160	€ 182	€ 205	20	30	20%	30%		
Installaties	25%	€ 200	€ 228	€ 257	10	20	25%	35%		
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 798	€ 912	€ 1.026					n.v.t	

Bijlage 3

KENGETALLEN		VERZORGING	
Soortobjectcode	3357	Omschrijving	Kloosters
Nummer	4		
Archetype-codering	L5740000		
Archetype-omschrijving	Klooster bouwjaar 1966 - 1985		
Code onderdeel WOZ-object	7180	Omschrijving	Verzorgingsruimte
			
Standaard grootte (BVO)	3000 m2		
Bouwperiode	1966 - 1985		
Nadere verfijning archetype	afwisselend platte daken mastiek gedekt en hellende daken pannen gedekt		
Materiaal	betonskeletbouw met eenvoudige gevelbekleding		
Opmerkingen	isolatievoorzieningen met renovatie aangebracht		

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2010										
Percentage BTW		19%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)				25%		
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur	Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)	
		exclusief 19% BTW				min	-	max		
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	-	max	min	-	max
Ruwbouw	50%	€ 406	€ 465	€ 523	45	-	65	25%	-	35%
Afbouw / vaste inrichting	25%	€ 203	€ 232	€ 261	20	-	30	20%	-	30%
Installaties	25%	€ 203	€ 232	€ 261	10	-	20	20%	-	35%
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 813	€ 929	€ 1.045						n.v.t

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2011										
Percentage BTW		19%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)				25%		
Actuele bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze					Actuele bouwkosten huidige bouwwijze					
vervangingswaarde excl. 19% BTW per m2		€ 953			vervangingswaarde per m2			excl. 19% BTW € 1.100		
incl. 19% BTW		€ 1.134			ruwbouw			afbouw	installatie	
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)		0			Factor verandering bouwwijze			1,000	1,000	1,000
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur	Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)	
		exclusief 19% BTW				min	-	max		
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	-	max	min	-	max
Ruwbouw	50%	€ 417	€ 477	€ 536	45	-	65	25%	-	35%
Afbouw / vaste inrichting	25%	€ 208	€ 238	€ 268	20	-	30	20%	-	30%
Installaties	25%	€ 208	€ 238	€ 268	10	-	20	20%	-	35%
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 834	€ 953	€ 1.072						n.v.t

Bijlage 3

KENGETALLEN		VERZORGING	
Soortobjectcode	3357	Omschrijving	Kloosters
Nummer	5		
Archetype-codering	L5750000		
Archetype-omschrijving	Klooster bouwjaar 1986 - 2000		
Code onderdeel WOZ-object	7180	Omschrijving	Verzorgingsruimte
			
Standaard grootte (BVO)	3000 m2		
Bouwperiode	1986 - 2000		
Nadere verfijning archetype	plattendak, mastiek gedekt		
Materiaal	betonskeletbouw		
Opmerkingen			

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2010										
Percentage BTW		19%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)				25%		
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur	Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)	
		exclusief 19% BTW				min	-	max		
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	-	max	min	-	max
Ruwbouw	43%	€ 380	€ 434	€ 488	45	-	65	25%	-	35%
Afbouw / vaste inrichting	31%	€ 274	€ 313	€ 352	20	-	30	20%	-	30%
Installaties	26%	€ 230	€ 262	€ 295	10	-	20	25%	-	35%
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 883	€ 1.009	€ 1.135						n.v.t

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2011										
Percentage BTW		19%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)				25%		
Actuele bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze					Actuele bouwkosten huidige bouwwijze					
vervangingswaarde excl. 19% BTW per m2		€ 1.036			vervangingswaarde per m2			excl. 19% BTW € 1.100		
		incl. 19% BTW € 1.233			ruwbouw € 473			afbouw € 341		installatie € 286
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)		0		Factor verandering bouwwijze			1,000	1,000	1,000	
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur	Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)	
		exclusief 19% BTW				min	-	max		
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	-	max	min	-	max
Ruwbouw	43%	€ 390	€ 445	€ 501	45	-	65	25%	-	35%
Afbouw / vaste inrichting	31%	€ 281	€ 321	€ 361	20	-	30	20%	-	30%
Installaties	26%	€ 236	€ 269	€ 303	10	-	20	25%	-	35%
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 907	€ 1.036	€ 1.166						n.v.t

Bijlage 3

KENGETALLEN		VERZORGING	
Soortobjectcode	3357	Omschrijving	Kloosters
Nummer	6		
Archetype-codering	L5760000		
Archetype-omschrijving	Klooster bouwjaar na 2000		
Code onderdeel WOZ-object	7180	Omschrijving	Verzorgingsruimte
			
Standaard grootte (BVO)	3000 m2		
Bouwperiode	na 2000		
Nadere verfijning archetype	Vanaf 2003 bouw volgens nieuw bouwbesluit, hoogwaardig geïsoleerd.		
Materiaal	betonskeletbouw met moderne gevelbekleding		
Opmerkingen			

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2010										
Percentage BTW		19%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)				25%		
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur		Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 19% BTW			min	max	min	max		
		Minimum	Gemiddeld	Maximum						
Ruwbouw	41%	€ 385	€ 440	€ 494	45	65	25%	35%		
Afbouw / vaste inrichting	29%	€ 272	€ 311	€ 350	20	30	20%	30%		
Installaties	30%	€ 281	€ 322	€ 362	10	20	25%	35%		
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 938	€ 1.072	€ 1.206						n.v.t

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2011										
Percentage BTW		19%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)				25%		
Actuele bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze					Actuele bouwkosten huidige bouwwijze					
vervangingswaarde excl. 19% BTW per m2		€ 1.150		vervangingswaarde per m2			excl. 19% BTW			€ 1.100
incl. 19% BTW		€ 1.369		ruwbouw			afbouw		installatie	
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)		0		Factor verandering bouwwijze			0,957		0,957	0,957
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur		Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 19% BTW			min	max	min	max		
		Minimum	Gemiddeld	Maximum						
Ruwbouw	41%	€ 413	€ 472	€ 530	45	65	25%	35%		
Afbouw / vaste inrichting	29%	€ 292	€ 334	€ 375	20	30	20%	30%		
Installaties	30%	€ 302	€ 345	€ 388	10	20	25%	35%		
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 1.006	€ 1.150	€ 1.294						n.v.t

Bijlage 3

KENGETALLEN		VERZORGING	
Soortobjectcode	3338	Omschrijving	Verblijf voor verstandelijk gehandicapten
Nummer	7		
Archetype-codering	N1800000		
Archetype-omschrijving	Dagverblijf voor ouderen of verstandelijk gehandicapten		
Code onderdeel WOZ-object	7110	Omschrijving	Dagverblijf
		 	
Standaard grootte (BVO)	1500 m2		
Bouwperiode	geen specifieke periode		
Nadere verfijning archetype	afwisselend platte daken mastiek gedekt en hellende daken pannen gedekt		
Materiaal	betonconstructie met gemetselde gevels		
Opmerkingen	dagverblijf		

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2010										
Percentage BTW		19%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)				25%		
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur		Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 19% BTW			min	max	min	max		
		Minimum	Gemiddeld	Maximum						
Ruwbouw	43%	€ 394	€ 450	€ 506	45	65	25%	35%		
Afbouw / vaste inrichting	31%	€ 284	€ 324	€ 365	25	35	20%	35%		
Installaties	26%	€ 238	€ 272	€ 306	10	20	20%	30%		
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 915	€ 1.046	€ 1.177						n.v.t

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2011										
Percentage BTW		19%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)				25%		
Actuele bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze					Actuele bouwkosten huidige bouwwijze					
vervangingswaarde excl. 19% BTW per m2		€ 1.074		vervangingswaarde per m2			excl. 19% BTW			€ 1.074
				ruwbouw		afbouw		installatie		
incl. 19% BTW		€ 1.278		€ 462		€ 333		€ 279		
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)		0		Factor verandering bouwwijze		1,000		1,000		1,000
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur		Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 19% BTW			min	max	min	max		
		Minimum	Gemiddeld	Maximum						
Ruwbouw	43%	€ 404	€ 462	€ 520	45	65	25%	35%		
Afbouw / vaste inrichting	31%	€ 291	€ 333	€ 375	25	35	20%	35%		
Installaties	26%	€ 244	€ 279	€ 314	10	20	20%	30%		
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 940	€ 1.074	€ 1.208						n.v.t

Bijlage 3

KENGETALLEN		VERZORGING	
Soortobjectcode	3333	Omschrijving	Dagverblijf (medisch)
Nummer	8		
Archetype-codering	N3300000		
Archetype-omschrijving	Dagopvang op medische gronden		
Code onderdeel WOZ-object	7110	Omschrijving	Dagverblijf
			
Standaard grootte (BVO)	1500 m2		
Bouwperiode	geen specifieke periode		
Nadere verfijning archetype	afwisselend platte daken mastiek gedekt en hellende daken pannen gedekt		
Materiaal	betonconstructie met gemetselde gevels		
Opmerkingen			

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2010									
Percentage BTW		19%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)				25%	
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur	Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 19% BTW				min	max	min	
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	max	min	max	
Ruwbouw	41%	€ 480	€ 549	€ 617	45	65	25%	35%	
Afbouw / vaste inrichting	29%	€ 340	€ 388	€ 437	25	35	20%	35%	
Installaties	30%	€ 351	€ 401	€ 452	10	20	20%	30%	
Overige kosten	inclusief								
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 1.171	€ 1.338	€ 1.505					n.v.t

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2011										
Percentage BTW		19%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)				25%		
Actuele bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze					Actuele bouwkosten huidige bouwwijze					
vervangingswaarde excl. 19% BTW per m2		€ 1.373			vervangingswaarde per m2			excl. 19% BTW € 1.373		
incl. 19% BTW		€ 1.634			ruwbouw			afbouw		
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)		0			Factor verandering bouwwijze			1,000		
					€ 563			€ 398		
					€ 412			€ 412		
					1,000			1,000		
					1,000			1,000		
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur	Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)	
		exclusief 19% BTW				min	max	min		max
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	max	min	max		
Ruwbouw	41%	€ 493	€ 563	€ 633	45	65	25%	35%		
Afbouw / vaste inrichting	29%	€ 348	€ 398	€ 448	25	35	20%	35%		
Installaties	30%	€ 360	€ 412	€ 463	10	20	20%	30%		
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 1.201	€ 1.373	€ 1.545					n.v.t	


Bijlage 3

KENGETALLEN		VERZORGING	
Soortobjectcode	3336	Omschrijving	Verpleegtehuis
Nummer	9		
Archetype-codering	N3610000		
Archetype-omschrijving	Verpleeghuis, vóór 1930		
Code onderdeel WOZ-object	7170	Omschrijving	Verpleegruimte
			
Standaard grootte (BVO)	13000 m2		
Bouwperiode	vóór 1930		
Nadere verfijning archetype	afwisselend platte daken mastiek of zink gedekt en hellende daken pannen of natuurleien gedekt		
Materiaal	traditioneel in baksteen, details in natuursteen, veel detaillering, steens muren		
Opmerkingen	Veelal in pandig volledig gerenoveerd. Disfunctionaliteit door ouderwetse maatvoeringen.		

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2010										
Percentage BTW		19%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)				25%		
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur	Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)	
		exclusief 19% BTW				min	-	max		
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	-	max	min	-	max
Ruwbouw	53%	€ 696	€ 796	€ 895	45	-	65	25%	-	35%
Afbouw / vaste inrichting	21%	€ 276	€ 315	€ 355	20	-	30	20%	-	30%
Installaties	26%	€ 341	€ 390	€ 439	10	-	20	25%	-	35%
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 1.313	€ 1.501	€ 1.689						n.v.t

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2011										
Percentage BTW		19%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)				25%		
Actuele bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze					Actuele bouwkosten huidige bouwwijze					
vervangingswaarde excl. 19% BTW per m2		€ 1.541			vervangingswaarde per m2			excl. 19% BTW € 1.386		
incl. 19% BTW		€ 1.834			ruwbouw			afbouw	installatie	
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)		0			Factor verandering bouwwijze			0,611	1,000	1,000
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur	Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)	
		exclusief 19% BTW				min	-	max		
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	-	max	min	-	max
Ruwbouw	53%	€ 715	€ 817	€ 919	45	-	65	25%	-	35%
Afbouw / vaste inrichting	21%	€ 283	€ 324	€ 364	20	-	30	20%	-	30%
Installaties	26%	€ 351	€ 401	€ 451	10	-	20	25%	-	35%
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 1.348	€ 1.541	€ 1.734						n.v.t

Bijlage 3

KENGETALLEN		VERZORGING	
Soortobjectcode	3336	Omschrijving	Verpleegtehuis
Nummer	10		
Archetype-codering	N3620000		
Archetype-omschrijving	Verpleeghuis, 1930 t/m 1945		
Code onderdeel WOZ-object	7170	Omschrijving	Verpleegruimte
			
Standaard grootte (BVO)	13000 m2		
Bouwperiode	1930 t/m 1945		
Nadere verfijning archetype	afwisselend platte daken mastiek gedekt en hellende daken pannen gedekt		
Materiaal	traditioneel in baksteen, details in natuursteen		
Opmerkingen			

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2010										
Percentage BTW		19%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)				25%		
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur		Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 19% BTW			min	max	min	max		
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	max	min	max		
Ruwbouw	53%	€ 589	€ 673	€ 757	45	65	25%	35%		
Afbouw / vaste inrichting	21%	€ 233	€ 267	€ 300	20	30	20%	30%		
Installaties	26%	€ 289	€ 330	€ 371	10	20	25%	35%		
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 1.111	€ 1.270	€ 1.429					n.v.t	

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2011										
Percentage BTW		19%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)				25%		
Actuele bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze					Actuele bouwkosten huidige bouwwijze					
vervangingswaarde excl. 19% BTW per m2		€ 1.304			vervangingswaarde per m2		excl. 19% BTW			€ 1.386
		incl. 19% BTW					ruwbouw	afbouw	installatie	
		€ 1.552					€ 499	€ 471	€ 416	
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)		0		Factor verandering bouwwijze		0,722	1,000	1,000		
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur		Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 19% BTW			min	max	min	max		
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	max	min	max		
Ruwbouw	53%	€ 605	€ 691	€ 778	45	65	25%	35%		
Afbouw / vaste inrichting	21%	€ 240	€ 274	€ 308	20	30	20%	30%		
Installaties	26%	€ 297	€ 339	€ 381	10	20	25%	35%		
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 1.141	€ 1.304	€ 1.467					n.v.t	

Bijlage 3

KENGETALLEN		VERZORGING	
Soortobjectcode	3336	Omschrijving	Verpleegtehuis
Nummer	11		
Archetype-codering	N3630000		
Archetype-omschrijving	Verpleeghuis, 1946 t/m 1965		
Code onderdeel WOZ-object	7170	Omschrijving	Verpleegruimte
			
Standaard grootte (BVO)	13000 m2		
Bouwperiode	1946 t/m 1965		
Nadere verfijning archetype	afwisselend platte daken mastiek gedekt en hellende daken pannen gedekt		
Materiaal	betonskeletbouw met gemetselde gevels		
Opmerkingen			

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2010										
Percentage BTW		19%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)				25%		
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur		Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 19% BTW			min	max	min	max		
		Minimum	Gemiddeld	Maximum						
Ruwbouw	53%	€ 510	€ 583	€ 656	45	65	25%	35%		
Afbouw / vaste inrichting	21%	€ 202	€ 231	€ 260	20	30	20%	30%		
Installaties	26%	€ 250	€ 286	€ 322	10	20	25%	35%		
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 963	€ 1.100	€ 1.238						n.v.t

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2011										
Percentage BTW		19%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)				25%		
Actuele bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze					Actuele bouwkosten huidige bouwwijze					
vervangingswaarde excl. 19% BTW per m2		€ 1.129			vervangingswaarde per m2		excl. 19% BTW			€ 1.386
		incl. 19% BTW					ruwbouw	afbouw	installatie	
		€ 1.344					€ 499	€ 471	€ 416	
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)		0		Factor verandering bouwwijze		0,834		1,000	1,000	
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur		Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 19% BTW			min	max	min	max		
		Minimum	Gemiddeld	Maximum						
Ruwbouw	53%	€ 524	€ 598	€ 673	45	65	25%	35%		
Afbouw / vaste inrichting	21%	€ 207	€ 237	€ 267	20	30	20%	30%		
Installaties	26%	€ 257	€ 294	€ 330	10	20	25%	35%		
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 988	€ 1.129	€ 1.270						n.v.t

Bijlage 3

KENGETALLEN		VERZORGING	
Soortobjectcode	3336	Omschrijving	Verpleegtehuis
Nummer	12		
Archetype-codering	N3640000		
Archetype-omschrijving	Verpleeghuis, 1966 t/m 1985		
Code onderdeel WOZ-object	7170	Omschrijving	Verpleegruimte
			
Standaard grootte (BVO)	13000 m2		
Bouwperiode	1966 t/m 1985		
Nadere verfijning archetype	afwisselend platte daken mastiek gedekt en hellende daken pannen gedekt		
Materiaal	betonskeletbouw met eenvoudige gevelbekleding		
Opmerkingen	isolatievoorzieningen met renovatie aangebracht		

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2010									
Percentage BTW		19%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)				25%	
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur	Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 19% BTW				min	max	min	
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	max	min	max	
Ruwbouw	39%	€ 450	€ 515	€ 579	45	65	25%	35%	
Afbouw / vaste inrichting	32%	€ 370	€ 422	€ 475	20	30	20%	30%	
Installaties	29%	€ 335	€ 383	€ 431	10	20	35%	45%	
Overige kosten	inclusief								
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 1.155	€ 1.320	€ 1.485					n.v.t

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2011										
Percentage BTW		19%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)				25%		
Actuele bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze					Actuele bouwkosten huidige bouwwijze					
vervangingswaarde excl. 19% BTW per m2		€ 1.355			vervangingswaarde per m2			excl. 19% BTW € 1.386		
incl. 19% BTW		€ 1.612			ruwbouw			afbouw		installatie
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)		0			Factor verandering bouwwijze			0,944		1,000
									1,000	
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur	Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)	
		exclusief 19% BTW				min	max	min		max
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	max	min	max		
Ruwbouw	39%	€ 462	€ 528	€ 595	45	65	25%	35%		
Afbouw / vaste inrichting	32%	€ 379	€ 434	€ 488	20	30	20%	30%		
Installaties	29%	€ 344	€ 393	€ 442	10	20	35%	45%		
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 1.186	€ 1.355	€ 1.524					n.v.t	

Bijlage 3

KENGETALLEN		VERZORGING	
Soortobjectcode	3336	Omschrijving	Verpleegtehuis
Nummer	13		
Archetype-codering	N3650000		
Archetype-omschrijving	Verpleeghuis, 1986 t/m 2000		
Code onderdeel WOZ-object	7170	Omschrijving	Verpleegruimte
			
Standaard grootte (BVO)	13000 m2		
Bouwperiode	1986 t/m 2000		
Nadere verfijning archetype	plat en mastiek gedekt		
Materiaal	betonskeletbouw		
Opmerkingen	isolatievoorzieningen reeds vanaf nieuwbouw aanwezig		

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2010									
Percentage BTW		19%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)				25%	
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur	Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 19% BTW				min	max	min	
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	max	min	max	
Ruwbouw	41%	€ 495	€ 565	€ 636	45	65	25%	35%	
Afbouw / vaste inrichting	29%	€ 350	€ 400	€ 450	20	30	20%	30%	
Installaties	30%	€ 362	€ 414	€ 465	10	20	35%	45%	
Overige kosten	inclusief								
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 1.207	€ 1.379	€ 1.551					n.v.t

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2011										
Percentage BTW		19%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)				25%		
Actuele bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze					Actuele bouwkosten huidige bouwwijze					
vervangingswaarde excl. 19% BTW per m2		€ 1.416			vervangingswaarde per m2			excl. 19% BTW € 1.386		
incl. 19% BTW		€ 1.685			ruwbouw			afbouw		installatie
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)		0			Factor verandering bouwwijze			0,859		1,000
									0,979	
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur	Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)	
		exclusief 19% BTW				min	max	min		max
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	max	min	max		
Ruwbouw	41%	€ 508	€ 581	€ 653	45	65	25%	35%		
Afbouw / vaste inrichting	29%	€ 359	€ 411	€ 462	20	30	20%	30%		
Installaties	30%	€ 372	€ 425	€ 478	10	20	35%	45%		
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 1.239	€ 1.416	€ 1.593					n.v.t	

Bijlage 3

KENGETALLEN		VERZORGING	
Soortobjectcode	3336	Omschrijving	Verpleegtehuis
Nummer	14		
Archetype-codering	N3660000		
Archetype-omschrijving	Verpleeghuis, 2001 en nieuwer		
Code onderdeel WOZ-object	7170	Omschrijving	Verpleegruimte
			
Standaard grootte (BVO)	8500 m2		
Bouwperiode	2001 en nieuwer		
Nadere verfijning archetype	plat en mastiek gedekt		
Materiaal	betonskeletbouw met moderne gevelbekleding		
Opmerkingen	Vanaf 2003 bouw volgens nieuw bouwbesluit, hoogwaardig geïsoleerd		

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2010										
Percentage BTW		19%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)				25%		
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur		Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 19% BTW			min	max	min	max		
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	max	min	max		
Ruwbouw	36%	€ 425	€ 486	€ 547	45	65	25%	35%		
Afbouw / vaste inrichting	34%	€ 402	€ 459	€ 516	20	30	20%	30%		
Installaties	30%	€ 354	€ 405	€ 456	10	20	35%	45%		
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 1.181	€ 1.350	€ 1.519					n.v.t	

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2011										
Percentage BTW		19%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)				25%		
Actuele bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze					Actuele bouwkosten huidige bouwwijze					
vervangingswaarde excl. 19% BTW per m2		€ 1.386			vervangingswaarde per m2		excl. 19% BTW			€ 1.386
incl. 19% BTW		€ 1.649			ruwbouw		afbouw		installatie	
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)		0			Factor verandering bouwwijze		1,000		1,000	1,000
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur		Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 19% BTW			min	max	min	max		
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	max	min	max		
Ruwbouw	36%	€ 437	€ 499	€ 561	45	65	25%	35%		
Afbouw / vaste inrichting	34%	€ 412	€ 471	€ 530	20	30	20%	30%		
Installaties	30%	€ 364	€ 416	€ 468	10	20	35%	45%		
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 1.213	€ 1.386	€ 1.559					n.v.t	

Bijlage 3

KENGETALLEN		VERZORGING	
Soortobjectcode	3337	Omschrijving	Gezinsvervangend tehuis
Nummer	15		
Archetype-codering	N3700000		
Archetype-omschrijving	Gezinsvervangend tehuis, begeleid zelfstandig wonen		
Code onderdeel WOZ-object	7150	Omschrijving	Paviljoen/woonruimte
			
Standaard grootte (BVO)	1000 m2		
Bouwperiode	Geen specifieke periode		
Nadere verfijning archetype	Afwisselend platte daken mastiek gedekt en hellende daken pannen gedekt		
Materiaal	Betonconstructie met gemetselde gevels		
Opmerkingen			

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2010										
Percentage BTW		19%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)					25%	
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur		Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 19% BTW			min	max	min	max		
		Minimum	Gemiddeld	Maximum						
Ruwbouw	41%	€ 400	€ 457	€ 514	45	65	25%	35%		
Afbouw / vaste inrichting	39%	€ 380	€ 435	€ 489	25	35	20%	30%		
Installaties	20%	€ 195	€ 223	€ 251	15	25	20%	30%		
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 976	€ 1.115	€ 1.254						n.v.t

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2011										
Percentage BTW		19%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)					25%	
Actuele bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze					Actuele bouwkosten huidige bouwwijze					
vervangingswaarde excl. 19% BTW per m2		€ 1.144		vervangingswaarde per m2			excl. 19% BTW			€ 1.144
				ruwbouw		afbouw		installatie		
incl. 19% BTW		€ 1.361		€ 469		€ 446		€ 229		
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)		0		Factor verandering bouwwijze			1,000		1,000	
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur		Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 19% BTW			min	max	min	max		
		Minimum	Gemiddeld	Maximum						
Ruwbouw	41%	€ 410	€ 469	€ 528	45	65	25%	35%		
Afbouw / vaste inrichting	39%	€ 390	€ 446	€ 502	25	35	20%	30%		
Installaties	20%	€ 200	€ 229	€ 257	15	25	20%	30%		
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 1.001	€ 1.144	€ 1.287						n.v.t

Bijlage 3

KENGETALLEN		VERZORGING	
Soortobjectcode	3337	Omschrijving	Gezinsvervangend tehuis
Nummer	16		
Archetype-codering	N3730000		
Archetype-omschrijving	Gezinsvervangend tehuis, 1945 t/m 1965		
Code onderdeel WOZ-object	7150	Omschrijving	Paviljoen/woonruimte
			
Standaard grootte (BVO)	12750 m2		
Bouwperiode	1945 t/m 1965		
Nadere verfijning archetype	afwisselend platte daken mastiek gedekt en hellende daken pannen gedekt		
Materiaal	traditioneel in baksteen		
Opmerkingen			

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2010										
Percentage BTW		19%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)				25%		
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur	Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)	
		exclusief 19% BTW				min	max	min		max
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	max	min	max		
Ruwbouw	48%	€ 735	€ 840	€ 944	45	65	25%	35%		
Afbouw / vaste inrichting	31%	€ 474	€ 542	€ 610	25	35	20%	30%		
Installaties	21%	€ 321	€ 367	€ 413	10	20	35%	45%		
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 1.530	€ 1.749	€ 1.968						n.v.t

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2011										
Percentage BTW		19%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)				25%		
Actuele bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze					Actuele bouwkosten huidige bouwwijze					
vervangingswaarde excl. 19% BTW per m2		€ 1.796			vervangingswaarde per m2			excl. 19% BTW € 1.544		
incl. 19% BTW		€ 2.137			ruwbouw			afbouw		installatie
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)		0			Factor verandering bouwwijze			0,824		0,666
										1,000
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur	Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)	
		exclusief 19% BTW				min	max	min		max
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	max	min	max		
Ruwbouw	48%	€ 754	€ 862	€ 970	45	65	25%	35%		
Afbouw / vaste inrichting	31%	€ 487	€ 557	€ 626	25	35	20%	30%		
Installaties	21%	€ 330	€ 377	€ 424	10	20	35%	45%		
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 1.572	€ 1.796	€ 2.021						n.v.t

Bijlage 3

KENGETALLEN		VERZORGING	
Soortobjectcode	3337	Omschrijving	Gezinsvervangend tehuis
Nummer	17		
Archetype-codering	N3740000		
Archetype-omschrijving	Gezinsvervangend tehuis, 1966 t/m 1985		
Code onderdeel WOZ-object	7150	Omschrijving	Paviljoen/woonruimte
			
Standaard grootte (BVO)	12750 m2		
Bouwperiode	1966 t/m 1985		
Nadere verfijning archetype	afwisselend platte daken mastiek gedekt en hellende daken pannen gedekt		
Materiaal	betonskeletbouw met eenvoudige gevelbekleding		
Opmerkingen	isolatievoorzieningen met renovatie aangebracht		

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2010										
Percentage BTW		19%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)				25%		
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur		Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 19% BTW			min	max	min	max		
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	max	min	max		
Ruwbouw	41%	€ 431	€ 492	€ 554	45	65	25%	35%		
Afbouw / vaste inrichting	29%	€ 305	€ 348	€ 392	25	35	20%	30%		
Installaties	30%	€ 315	€ 360	€ 405	15	25	35%	35%		
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 1.050	€ 1.200	€ 1.350					n.v.t	

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2011										
Percentage BTW		19%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)				25%		
Actuele bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze					Actuele bouwkosten huidige bouwwijze					
vervangingswaarde excl. 19% BTW per m2		€ 1.232			vervangingswaarde per m2		excl. 19% BTW			€ 1.544
incl. 19% BTW		€ 1.466			ruwbouw		afbouw		installatie	
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)		0			Factor verandering bouwwijze		1,000		1,000	1,000
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur		Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 19% BTW			min	max	min	max		
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	max	min	max		
Ruwbouw	41%	€ 442	€ 505	€ 568	45	65	25%	35%		
Afbouw / vaste inrichting	29%	€ 313	€ 357	€ 402	25	35	20%	30%		
Installaties	30%	€ 323	€ 370	€ 416	15	25	35%	35%		
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 1.078	€ 1.232	€ 1.386					n.v.t	

Bijlage 3

KENGETALLEN		VERZORGING	
Soortobjectcode	3337	Omschrijving	Gezinsvervangend tehuis
Nummer	18		
Archetype-codering	N3770000		
Archetype-omschrijving	Gezinsvervangend tehuis, 1986 en nieuwer		
Code onderdeel WOZ-object	7150	Omschrijving	Paviljoen/woonruimte
			
Standaard grootte (BVO)	1000 m2		
Bouwperiode	1986 en nieuwer		
Nadere verfijning archetype	afwisselend platte daken mastiek gedekt en hellende daken pannen gedekt		
Materiaal	betonskeletbouw		
Opmerkingen	isolatievoorzieningen reeds vanaf nieuwbouw aanwezig		

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2010										
Percentage BTW		19%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)				25%		
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur		Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 19% BTW			min	max	min	max		
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	max	min	max		
Ruwbouw	46%	€ 605	€ 692	€ 778	45	65	25%	35%		
Afbouw / vaste inrichting	24%	€ 316	€ 361	€ 406	25	35	20%	30%		
Installaties	30%	€ 395	€ 451	€ 508	10	20	25%	35%		
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 1.316	€ 1.504	€ 1.692					n.v.t	

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2011										
Percentage BTW		19%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)				25%		
Actuele bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze					Actuele bouwkosten huidige bouwwijze					
vervangingswaarde excl. 19% BTW per m2		€ 1.544			vervangingswaarde per m2		excl. 19% BTW			€ 1.544
					ruwbouw		afbouw		installatie	
incl. 19% BTW		€ 1.837			€ 710		€ 371		€ 463	
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)		0		Factor verandering bouwwijze		1,000		1,000		1,000
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur		Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 19% BTW			min	max	min	max		
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	max	min	max		
Ruwbouw	46%	€ 621	€ 710	€ 799	45	65	25%	35%		
Afbouw / vaste inrichting	24%	€ 324	€ 371	€ 417	25	35	20%	30%		
Installaties	30%	€ 405	€ 463	€ 521	10	20	25%	35%		
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 1.351	€ 1.544	€ 1.737					n.v.t	

Bijlage 3

KENGETALLEN		VERZORGING	
Soortobjectcode	3338	Omschrijving	Verblijf voor verstandelijk gehandicapten
Nummer	19		
Archetype-codering	N3800000		
Archetype-omschrijving	Dagverblijf voor bezigheidstherapie en lichte werkzaamheden		
Code onderdeel WOZ-object	7110	Omschrijving	Dagverblijf
			
Standaard grootte (BVO)	1500 m2		
Bouwperiode	Geen specifieke periode		
Nadere verfijning archetype	Afwisselend platte daken mastiek gedekt en hellende daken pannen gedekt		
Materiaal	Betonconstructie met gemetselde gevels		
Opmerkingen			

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2010									
Percentage BTW		19%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)				25%	
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur	Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 19% BTW				min	max	min	
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	max	min	max	
Ruwbouw	41%	€ 425	€ 486	€ 547	45	65	25%	35%	
Afbouw / vaste inrichting	29%	€ 301	€ 344	€ 387	25	35	20%	35%	
Installaties	30%	€ 311	€ 356	€ 400	10	20	20%	30%	
Overige kosten	inclusief								
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 1.038	€ 1.186	€ 1.334					n.v.t

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2011										
Percentage BTW		19%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)				25%		
Actuele bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze					Actuele bouwkosten huidige bouwwijze					
vervangingswaarde excl. 19% BTW per m2		€ 1.217			vervangingswaarde per m2			excl. 19% BTW € 1.217		
incl. 19% BTW		€ 1.448			ruwbouw			afbouw		
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)		0			Factor verandering bouwwijze			1,000		
					€ 499			€ 353		
					€ 365			€ 365		
					1,000			1,000		
					1,000			1,000		
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur	Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)	
		exclusief 19% BTW				min	max	min		max
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	max	min	max		
Ruwbouw	41%	€ 437	€ 499	€ 561	45	65	25%	35%		
Afbouw / vaste inrichting	29%	€ 309	€ 353	€ 397	25	35	20%	35%		
Installaties	30%	€ 319	€ 365	€ 411	10	20	20%	30%		
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 1.065	€ 1.217	€ 1.369					n.v.t	

Bijlage 3

KENGETALLEN		VERZORGING	
Soortobjectcode	3351	Omschrijving	Verzorgings-/bejaardenhuis
Nummer	20		
Archetype-codering	N5110000		
Archetype-omschrijving	Verzorgings-/bejaardenhuis, vóór 1930		
Code onderdeel WOZ-object	7180	Omschrijving	Verzorgingsruimte
			
Standaard grootte (BVO)	13000 m2		
Bouwperiode	vóór 1930		
Nadere verfijning archetype	afwisselend platte daken mastiek gedekt en hellende daken pannen gedekt		
Materiaal	traditioneel in baksteen, details in natuursteen, veel detaillering, steens muren		
Opmerkingen	Veelal in pandig volledig gerenoveerd. Disfunktionaliteit door ouderwetse maatvoeringen		

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2010										
Percentage BTW		19%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)				25%		
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur		Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 19% BTW			min	max	min	max		
		Minimum	Gemiddeld	Maximum						
Ruwbouw	53%	€ 650	€ 743	€ 835	45	65	25%	35%		
Afbouw / vaste inrichting	21%	€ 257	€ 294	€ 331	20	30	20%	30%		
Installaties	26%	€ 319	€ 364	€ 410	10	20	25%	35%		
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 1.226	€ 1.401	€ 1.576						n.v.t

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2011										
Percentage BTW		19%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)				25%		
Actuele bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze					Actuele bouwkosten huidige bouwwijze					
vervangingswaarde excl. 19% BTW per m2		€ 1.438		vervangingswaarde per m2			excl. 19% BTW			€ 1.109
incl. 19% BTW		€ 1.711		ruwbouw			afbouw		installatie	
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)		0		Factor verandering bouwwijze			0,597		1,000	0,890
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur		Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 19% BTW			min	max	min	max		
		Minimum	Gemiddeld	Maximum						
Ruwbouw	53%	€ 667	€ 762	€ 857	45	65	25%	35%		
Afbouw / vaste inrichting	21%	€ 264	€ 302	€ 340	20	30	20%	30%		
Installaties	26%	€ 327	€ 374	€ 421	10	20	25%	35%		
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 1.258	€ 1.438	€ 1.618						n.v.t

Bijlage 3

KENGETALLEN		VERZORGING	
Soortobjectcode	3351	Omschrijving	Verzorgings-/bejaardenhuis
Nummer	21		
Archetype-codering	N5120000		
Archetype-omschrijving	Verzorgings-/bejaardenhuis, 1930 t/m 1945		
Code onderdeel WOZ-object	7180	Omschrijving	Verzorgingsruimte
			
Standaard grootte (BVO)	13000 m2		
Bouwperiode	1930 t/m 1945		
Nadere verfijning archetype	afwisselend platte daken mastiek gedekt en hellende daken pannen gedekt		
Materiaal	traditioneel in baksteen, details in natuursteen		
Opmerkingen			

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2010										
Percentage BTW		19%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)				25%		
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur	Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)	
		exclusief 19% BTW				min	-	max		
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	-	max	min	-	max
Ruwbouw	53%	€ 548	€ 626	€ 704	45	-	65	25%	-	35%
Afbouw / vaste inrichting	21%	€ 217	€ 248	€ 279	20	-	30	20%	-	30%
Installaties	26%	€ 269	€ 307	€ 345	10	-	20	25%	-	35%
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 1.033	€ 1.181	€ 1.329						n.v.t

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2011										
Percentage BTW		19%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)				25%		
Actuele bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze					Actuele bouwkosten huidige bouwwijze					
vervangingswaarde excl. 19% BTW per m2		€ 1.212			vervangingswaarde per m2			excl. 19% BTW € 1.109		
incl. 19% BTW		€ 1.442			ruwbouw			afbouw	installatie	
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)		0			Factor verandering bouwwijze			0,708	1,000	1,000
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur	Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)	
		exclusief 19% BTW				min	-	max		
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	-	max	min	-	max
Ruwbouw	53%	€ 562	€ 642	€ 723	45	-	65	25%	-	35%
Afbouw / vaste inrichting	21%	€ 223	€ 255	€ 286	20	-	30	20%	-	30%
Installaties	26%	€ 276	€ 315	€ 355	10	-	20	25%	-	35%
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 1.061	€ 1.212	€ 1.364						n.v.t

Bijlage 3

KENGETALLEN		VERZORGING	
Soortobjectcode	3351	Omschrijving	Verzorgings-/bejaardenhuis
Nummer	22		
Archetype-codering	N5130000		
Archetype-omschrijving	Verzorgings-/bejaardenhuis, 1946 t/m 1965		
Code onderdeel WOZ-object	7180	Omschrijving	Verzorgingsruimte
			
Standaard grootte (BVO)	13000 m2		
Bouwperiode	1946 t/m 1965		
Nadere verfijning archetype	afwisselend platte daken mastiek gedekt en hellende daken pannen gedekt		
Materiaal	betonskeletbouw met gemetselde gevels		
Opmerkingen			

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2010									
Percentage BTW		19%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)				25%	
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur	Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 19% BTW				min	max	min	
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	max	min	max	
Ruwbouw	53%	€ 428	€ 489	€ 550	45	65	25%	35%	
Afbouw / vaste inrichting	21%	€ 169	€ 194	€ 218	20	30	20%	30%	
Installaties	26%	€ 210	€ 240	€ 270	10	20	25%	35%	
Overige kosten	inclusief								
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 807	€ 922	€ 1.037					n.v.t

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2011										
Percentage BTW		19%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)				25%		
Actuele bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze					Actuele bouwkosten huidige bouwwijze					
vervangingswaarde excl. 19% BTW per m2		€ 946			vervangingswaarde per m2			excl. 19% BTW € 1.109		
incl. 19% BTW		€ 1.126			ruwbouw			afbouw		installatie
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)		0			Factor verandering bouwwijze			0,907		1,000
									€ 322	€ 333
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur	Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)	
		exclusief 19% BTW				min	max	min		max
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	max	min	max		
Ruwbouw	53%	€ 439	€ 501	€ 564	45	65	25%	35%		
Afbouw / vaste inrichting	21%	€ 174	€ 199	€ 223	20	30	20%	30%		
Installaties	26%	€ 215	€ 246	€ 277	10	20	25%	35%		
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 828	€ 946	€ 1.064					n.v.t	

Bijlage 3

KENGETALLEN		VERZORGING	
Soortobjectcode	3351	Omschrijving	Verzorgings-/bejaardenhuis
Nummer	23		
Archetype-codering	N5140000		
Archetype-omschrijving	Verzorgings-/bejaardenhuis, 1966 t/m 1985		
Code onderdeel WOZ-object	7180	Omschrijving	Verzorgingsruimte
			
Standaard grootte (BVO)	13000 m2		
Bouwperiode	1966 t/m 1985		
Nadere verfijning archetype	afwisselend platte daken mastiek gedekt en hellende daken pannen gedekt		
Materiaal	betonskeletbouw met eenvoudige gevelbekleding		
Opmerkingen	isolatievoorzieningen met renovatie aangebracht		

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2010										
Percentage BTW		19%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)				25%		
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur		Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 19% BTW			min	max	min	max		
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	max	min	max		
Ruwbouw	48%	€ 408	€ 467	€ 525	45	65	25%	35%		
Afbouw / vaste inrichting	26%	€ 221	€ 253	€ 284	20	30	20%	30%		
Installaties	26%	€ 221	€ 253	€ 284	10	20	25%	35%		
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 851	€ 972	€ 1.094						n.v.t

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2011										
Percentage BTW		19%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)				25%		
Actuele bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze					Actuele bouwkosten huidige bouwwijze					
vervangingswaarde excl. 19% BTW per m2		€ 998		vervangingswaarde per m2			excl. 19% BTW			€ 1.109
incl. 19% BTW		€ 1.188		ruwbouw			afbouw		installatie	
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)		0		Factor verandering bouwwijze			0,949		1,000	1,000
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur		Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 19% BTW			min	max	min	max		
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	max	min	max		
Ruwbouw	48%	€ 419	€ 479	€ 539	45	65	25%	35%		
Afbouw / vaste inrichting	26%	€ 227	€ 259	€ 292	20	30	20%	30%		
Installaties	26%	€ 227	€ 259	€ 292	10	20	25%	35%		
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 873	€ 998	€ 1.123						n.v.t

Bijlage 3

KENGETALLEN		VERZORGING	
Soortobjectcode	3351	Omschrijving	Verzorgings-/bejaardenhuis
Nummer	24		
Archetype-codering	N5150000		
Archetype-omschrijving	Verzorgings-/bejaardenhuis, 1986 t/m 2000		
Code onderdeel WOZ-object	7180	Omschrijving	Verzorgingsruimte
			
Standaard grootte (BVO)	13000 m2		
Bouwperiode	1986 t/m 2000		
Nadere verfijning archetype	plat en mastiek gedekt		
Materiaal	betonskeletbouw		
Opmerkingen	isolatievoorzieningen reeds vanaf nieuwbouw aanwezig		

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2010										
Percentage BTW		19%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)				25%		
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur		Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 19% BTW			min	max	min	max		
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	max	min	max		
Ruwbouw	43%	€ 388	€ 443	€ 499	45	65	25%	35%		
Afbouw / vaste inrichting	31%	€ 280	€ 320	€ 360	20	30	20%	30%		
Installaties	26%	€ 235	€ 268	€ 302	10	20	25%	35%		
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 902	€ 1.031	€ 1.160					n.v.t	

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2011										
Percentage BTW		19%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)				25%		
Actuele bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze					Actuele bouwkosten huidige bouwwijze					
vervangingswaarde excl. 19% BTW per m2		€ 1.058			vervangingswaarde per m2		excl. 19% BTW			€ 1.109
		incl. 19% BTW					ruwbouw	afbouw	installatie	
		€ 1.259					€ 455	€ 322	€ 333	
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)		0		Factor verandering bouwwijze		0,999	0,981	1,000		
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur		Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 19% BTW			min	max	min	max		
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	max	min	max		
Ruwbouw	43%	€ 398	€ 455	€ 512	45	65	25%	35%		
Afbouw / vaste inrichting	31%	€ 287	€ 328	€ 369	20	30	20%	30%		
Installaties	26%	€ 241	€ 275	€ 309	10	20	25%	35%		
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 926	€ 1.058	€ 1.190					n.v.t	

Bijlage 3

KENGETALLEN		VERZORGING	
Soortobjectcode	3351	Omschrijving	Verzorgings-/bejaardenhuis
Nummer	25		
Archetype-codering	N5160000		
Archetype-omschrijving	Verzorgings-/bejaardenhuis, 2001 en nieuwer, standaard 13000m²		
Code onderdeel WOZ-object	7180	Omschrijving	Verzorgingsruimte
			
Standaard grootte (BVO)	13000 m2		
Bouwperiode	2001 en nieuwer		
Nadere verfijning archetype	plat en mastiek gedekt		
Materiaal	betonskeletbouw met moderne gevelbekleding		
Opmerkingen	Vanaf 2003 bouw volgens nieuw bouwbesluit, hoogwaardig geïsoleerd		

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2010									
Percentage BTW		19%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)				25%	
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur	Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)
		exclusief 19% BTW				min	max	min	
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	max	min	max	
Ruwbouw	41%	€ 387	€ 443	€ 498	45	65	25%	35%	
Afbouw / vaste inrichting	29%	€ 274	€ 313	€ 352	20	30	20%	30%	
Installaties	30%	€ 284	€ 324	€ 365	10	20	25%	35%	
Overige kosten	inclusief								
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 945	€ 1.080	€ 1.215					n.v.t

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2011										
Percentage BTW		19%		Bandbreedte (tussen minimum en maximum)				25%		
Actuele bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze					Actuele bouwkosten huidige bouwwijze					
vervangingswaarde excl. 19% BTW per m2		€ 1.109			vervangingswaarde per m2			excl. 19% BTW		
					ruwbouw			afbouw	installatie	
incl. 19% BTW		€ 1.320			€ 455			€ 322	€ 333	
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)		0		Factor verandering bouwwijze		1,000	1,000	1,000		
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur	Restwaarde			Vervangingswaarde per (m³)	
		exclusief 19% BTW				min	max	min		max
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	max	min	max		
Ruwbouw	41%	€ 398	€ 455	€ 512	45	65	25%	35%		
Afbouw / vaste inrichting	29%	€ 281	€ 322	€ 362	20	30	20%	30%		
Installaties	30%	€ 291	€ 333	€ 374	10	20	25%	35%		
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 970	€ 1.109	€ 1.248					n.v.t	


Bijlage 3

KENGETALLEN		VERZORGING	
Soortobjectcode	3351	Omschrijving	Verzorgings-/bejaardenhuis
Nummer	26		
Archetype-codering	N5161000		
Archetype-omschrijving	Verzorgings-/bejaardenhuis, 2001 en nieuwer, standaard 4000m ²		
Code onderdeel WOZ-object	7180	Omschrijving	Verzorgingsruimte
			
Standaard grootte (BVO)	4000 m2		
Bouwperiode	2001 en nieuwer		
Nadere verfijning archetype	plat en mastiek gedekt		
Materiaal	betonskeletbouw met moderne gevelbekleding		
Opmerkingen	Vanaf 2003 bouw volgens nieuw bouwbesluit, hoogwaardig geïsoleerd		

Kengetallen per waardepeildatum 01-01-2011										
Percentage BTW	19%	Bandbreedte (tussen minimum en maximum)			25%					
Actuele bouwkosten oorspronkelijke bouwwijze	Actuele bouwkosten huidige bouwwijze									
vervangingswaarde excl. 19% BTW per m2	€ 1.175	vervangingswaarde per m2		excl. 19% BTW	€ 1.175					
				ruwbouw	afbouw	installatie				
incl. 19% BTW	€ 1.398			€ 482	€ 341	€ 353				
Gemiddelde hoogte (per bouwlaag)	0	Factor verandering bouwwijze		1,000	1,000	1,000				
Onderverdeling	% verdeling	vervangingswaarde per (m2)			Levensduur		Restwaarde		Vervangingswaarde per (m ³)	
		exclusief 19% BTW			min	max	min	max		
		Minimum	Gemiddeld	Maximum	min	max	min	max		
Ruwbouw	41%	€ 422	€ 482	€ 542	45	65	25%	35%		
Afbouw / vaste inrichting	29%	€ 298	€ 341	€ 383	20	30	20%	30%		
Installaties	30%	€ 308	€ 353	€ 397	10	20	25%	35%		
Overige kosten	inclusief									
TOTALEN (afgerond als bedrag > 100)	100%	€ 1.028	€ 1.175	€ 1.322						n.v.t

Bijlage 4



Rapportage Onderbouwende marktgegevens

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer			VERZORGING
Gemeente	Roosendaal		
Woonplaats	Roosendaal		
Bouwkosten	100%	€ 1.179.829	
Ruwbouw	0,00%		
Afbouw	0,00%		
Installaties	0,00%		
Jaar	2003	Index	24,87%
Geïndexeerde bouwkosten	€ 1.473.195		
Grootte (BVO)	1532		m2
Prijs per eenheid (excl. BTW)	€ 962		per m2
Omschrijving	.		
Opmerking			
Soort-object-code	3338	Omschrijving	Verblijf voor verstandelijk gehandicapten
Code onderdeel WOZ-object	7110	Omschrijving	Dagverblijf
Archetype code	N1800000		
Archetype omschrijving	Dagverblijf voor ouderen of verstandelijk gehandicapten		
Bouwperiode	geen specifieke periode		
Bouwwijze	betonconstructie met gemetselde gevels		
Nadere verfijning	afwisselend platte daken mastiek gedekt en hellende daken pannen gedekt		
Opmerkingen	dagverblijf		

Bijlage 4

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer				VERZORGING
Gemeente	Den Helder			Geen afbeelding beschikbaar
Woonplaats	Den Helder			
Bouwkosten	100%	€ 87.000		
Ruwbouw	0,00%			
Afbouw	0,00%			
Installaties	0,00%			
Jaar	2007	Index	13,01%	
Geïndexeerde bouwkosten	€ 98.317			
Grootte (BVO)	50	m2		
Prijs per eenheid (excl. BTW)	€ 1.966		per m2	
Omschrijving	Legaliseren van het vergroten en veranderen van het paviljoen "Pluut 2".			
Opmerking				
Soort-object-code	3333	Omschrijving	Dagverblijf (medisch)	
Code onderdeel WOZ-object	7110	Omschrijving	Dagverblijf	
Archetype code	N3300000			
Archetype omschrijving	Dagopvang op medische gronden			
Bouwperiode	geen specifieke periode			
Bouwwijze	betonconstructie met gemetselde gevels			
Nadere verfijning	afwisselend platte daken mastiek gedekt en hellende daken pannen gedekt			
Opmerkingen				

Bijlage 4

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer				VERZORGING
Gemeente	Gouda			 
Woonplaats	Gouda			
Bouwkosten	100%	€ 1.500.000		
Ruwbouw	0,00%			
Afbouw	0,00%			
Installaties	0,00%			
Jaar	2004	Index	23,02%	
Geïndexeerde bouwkosten	€ 1.845.298			
Grootte (BVO)	1250		m2	
Prijs per eenheid (excl. BTW)	€ 1.476		per m2	
Omschrijving				
Opmerking				
Soort-object-code	3333	Omschrijving	Dagverblijf (medisch)	
Code onderdeel WOZ-object	7110	Omschrijving	Dagverblijf	
Archetype code	N3300000			
Archetype omschrijving	Dagopvang op medische gronden			
Bouwperiode	geen specifieke periode			
Bouwwijze	betonconstructie met gemetselde gevels			
Nadere verfijning	afwisselend platte daken mastiek gedekt en hellende daken pannen gedekt			
Opmerkingen				

Bijlage 4

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer		VERZORGING	
Gemeente	Leiden		
Woonplaats			
Bouwkosten	100% € 4.060.000		
Ruwbouw	0,00%		
Afbouw	0,00%		
Installaties	0,00%		
Jaar	2008		Index 5,91%
Geïndexeerde bouwkosten	€ 4.300.036		
Grootte (BVO)	2857		m2
Prijs per eenheid (excl. BTW)	€ 1.505		per m2
Omschrijving	dit betreft een medisch kinderdagverblijf en een mytylschool met een zwembad		
Opmerking			
Soort-object-code	3333	Omschrijving Dagverblijf (medisch)	
Code onderdeel WOZ-object	7110	Omschrijving Dagverblijf	
Archetype code	N3300000		
Archetype omschrijving	Dagopvang op medische gronden		
Bouwperiode	geen specifieke periode		
Bouwwijze	betonconstructie met gemetselde gevels		
Nadere verfijning	afwisselend platte daken mastiek gedekt en hellende daken pannen gedekt		
Opmerkingen			

Bijlage 4

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer		VERZORGING
Gemeente	Woudrichem	
Woonplaats	Almkerk	
Bouwkosten	100%	€ 3.217.682
Ruwbouw	0,00%	
Afbouw	0,00%	
Installaties	0,00%	
Jaar	2008	Index 5,91%
Geïndexeerde bouwkosten	€ 3.407.918	
Grootte (BVO)	2439	m2
Prijs per eenheid (excl. BTW)	€ 1.397	per m2
Omschrijving	De bouwvergunning betreft een uitbreiding van het verpleegtehuis. Er is grond aangekocht en daarop is een geheel nieuwe vleugel gebouwd, zijnde een verzorgingsruimte van 1.323 m ³ en een verzorgingsruimte van 1.116 m ² (tezamen 2.439 m ²).	
Opmerking		
Soort-object-code	3336	Omschrijving Verpleegtehuis
Code onderdeel WOZ-object	7170	Omschrijving Verpleegruimte
Archetype code	N3660000	
Archetype omschrijving	Verpleeghuis, 2001 en nieuwer	
Bouwperiode	2001 en nieuwer	
Bouwwijze	betonskeletbouw met moderne gevelbekleding	
Nadere verfijning	plat en mastiek gedekt	
Opmerkingen	Vanaf 2003 bouw volgens nieuw bouwbesluit, hoogwaardig geïsoleerd	



Bijlage 4

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer		VERZORGING	
Gemeente	Velsen		
Woonplaats	IJmuiden		
Bouwkosten	100%		€ 16.008.600
Ruwbouw	0,00%		
Afbouw	0,00%		
Installaties	0,00%		
Jaar	2006		Index 18,21%
Geïndexeerde bouwkosten			€ 18.923.239
Grootte (BVO)			12110 m2
Prijs per eenheid (excl. BTW)			€ 1.563 per m2
Omschrijving	zorgcentrum gebouwd in opdracht van Stichting Woningbedrijf Velsen		
Opmerking			
Soort-object-code	3336	Omschrijving Verpleegtehuis	
Code onderdeel WOZ-object	7170	Omschrijving Verpleegruimte	
Archetype code	N3660000		
Archetype omschrijving	Verpleeghuis, 2001 en nieuwer		
Bouwperiode	2001 en nieuwer		
Bouwwijze	betonskeletbouw met moderne gevelbekleding		
Nadere verfijning	plat en mastiek gedekt		
Opmerkingen	Vanaf 2003 bouw volgens nieuw bouwbesluit, hoogwaardig geïsoleerd		

Bijlage 4

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer		VERZORGING
Gemeente	Amsterdam	
Woonplaats	Amsterdam	
Bouwkosten	100% € 7.300.000	
Ruwbouw	0,00%	
Afbouw	0,00%	
Installaties	0,00%	
Jaar	2006	
	Index 18,21%	
Geïndexeerde bouwkosten	€ 8.629.090	
Grootte (BVO)	7583 m2	
Prijs per eenheid (excl. BTW)	€ 1.138 per m2	
Omschrijving	Nieuwbouw van een woonzorgcomplex (HAT-woningen) voor mensen met een verstandelijke beperking.	
Opmerking		
Soort-object-code	3336	Omschrijving Verpleegtehuis
Code onderdeel WOZ-object	7170	Omschrijving Verpleegruimte
code	N3660000	
Archetype omschrijving	Verpleeghuis, 2001 en nieuwer	
Bouwperiode	2001 en nieuwer	
Bouwwijze	betonskeletbouw met moderne gevelbekleding	
Nadere verfijning	plat en mastiek gedekt	
Opmerkingen	Vanaf 2003 bouw volgens nieuw bouwbesluit, hoogwaardig geïsoleerd	

Bijlage 4

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer		VERZORGING	
Gemeente	Maastricht		
Woonplaats	Maastricht		
Bouwkosten	100%		€ 11.687.000
Ruwbouw	39,24%		€ 4.586.038
Afbouw	31,65%		€ 3.698.418
Installaties	29,11%		€ 3.402.544
Jaar	2006		Index 18,21%
Geïndexeerde bouwkosten			€ 13.814.818
Grootte (BVO)			8445 m2
Prijs per eenheid (excl. BTW)			€ 1.636 per m2
Omschrijving	Betreft het verpleegtehuis exclusief de zorgwoningen		
Opmerking			
Soort-object-code	3336	Omschrijving Verpleegtehuis	
Code onderdeel WOZ-object	7170	Omschrijving Verpleegruimte	
code	N3660000		
Archetype omschrijving	Verpleeghuis, 2001 en nieuwer		
Bouwperiode	2001 en nieuwer		
Bouwwijze	betonskeletbouw met moderne gevelbekleding		
Nadere verfijning	plat en mastiek gedekt		
Opmerkingen	Vanaf 2003 bouw volgens nieuw bouwbesluit, hoogwaardig geïsoleerd		

Bijlage 4

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer				VERZORGING
Gemeente	Hoogeveen			
Woonplaats	Hoogeveen			
Bouwkosten	100%	€ 336.000		
Ruwbouw	0,00%			
Afbouw	0,00%			
Installaties	0,00%			
Jaar	2006	Index	18,21%	
Geïndexeerde bouwkosten	€ 397.175			
Grootte (BVO)	365		m2	
Prijs per eenheid (excl. BTW)	€ 1.088		per m2	
Omschrijving	Betreft hospice.			
Opmerking				
Soort-object-code	3336	Omschrijving	Verpleegtehuis	
Code onderdeel WOZ-object	7170	Omschrijving	Verpleegruimte	
Archetype code	N3660000			
Archetype omschrijving	Verpleeghuis, 2001 en nieuwer			
Bouwperiode	2001 en nieuwer			
Bouwwijze	betonskeletbouw met moderne gevelbekleding			
Nadere verfijning	plat en mastiek gedekt			
Opmerkingen	Vanaf 2003 bouw volgens nieuw bouwbesluit, hoogwaardig geïsoleerd			

Bijlage 4

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer		VERZORGING
Gemeente	Westland	
Woonplaats	's-Gravenzande	
Bouwkosten	100%	€ 8.600.000
Ruwbouw	0,00%	
Afbouw	0,00%	
Installaties	0,00%	
Jaar	2006	Index 18,21%
Geïndexeerde bouwkosten	€ 10.165.777	
Grootte (BVO)	8685	m2
Prijs per eenheid (excl. BTW)	€ 1.170	per m2
Omschrijving	Verpleegtehuis en revalidatiecentrum De Kreek.	
Opmerking		
Soort-object-code	3336	Omschrijving Verpleegtehuis
Code onderdeel WOZ-object	7170	Omschrijving Verpleegruimte
code	N3660000	
Archetype omschrijving	Verpleeghuis, 2001 en nieuwer	
Bouwperiode	2001 en nieuwer	
Bouwwijze	betonskeletbouw met moderne gevelbekleding	
Nadere verfijning	plat en mastiek gedekt	
Opmerkingen	Vanaf 2003 bouw volgens nieuw bouwbesluit, hoogwaardig geïsoleerd	



Bijlage 4

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer		VERZORGING		
Gemeente	Oss			
Woonplaats	Oss			
Bouwkosten	100%		€ 9.373.181	
Ruwbouw	70,75%		€ 6.631.944	
Afbouw	0,00%			
Installaties	29,25%		€ 2.741.237	
Jaar	2007		Index	13,01%
Geïndexeerde bouwkosten			€ 10.592.475	
Grootte (BVO)			7460	m2
Prijs per eenheid (excl. BTW)			€ 1.420	per m2
Omschrijving	Ruwbouw is incl. de afbouw. Bij gebrek aan nadere info geen splitsing mogelijk. 67 plaatsen verzorgingshuiszorg 18 plaatsen verpleeghuiszorg voor dementerende cliënten. Ook worden in het dienstencentrum ruimten gereserveerd voor aanvullende voorzieningen, waaronder kapsalon, winkel, restaurant, en ontmoetingsruimte. Zowel cliënten van Katwijk en aanleuncomplex Vredenhof, als bewoners uit de wijk kunnen straks gebruik maken van de faciliteiten.			
Opmerking	betreft deels een verpleeghuis. past in totaal beter in archetype verpleeghuis			
Soort-object-code	3336	Omschrijving	Verpleegtehuis	
Code onderdeel WOZ-object	7170	Omschrijving	Verpleegruimte	
Archetype code	N3660000			
Archetype omschrijving	Verpleeghuis, 2001 en nieuwer			
Bouwperiode	2001 en nieuwer			
Bouwwijze	betonskeletbouw met moderne gevelbekleding			
Nadere verfijning	plat en mastiek gedekt			
Opmerkingen	Vanaf 2003 bouw volgens nieuw bouwbesluit, hoogwaardig geïsoleerd			

Bijlage 4

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer		VERZORGING
Gemeente	Capelle aan den IJssel	
Woonplaats		
Bouwkosten 100%	€ 16.840.671	
Ruwbouw 0,00%		
Afbouw 0,00%		
Installaties 0,00%		
Jaar	2011	Index 0,00%
Geïndexeerde bouwkosten	€ 16.840.671	
Grootte (BVO)	9831	m2
Prijs per eenheid (excl. BTW)	€ 1.713	per m2
Omschrijving	Het nieuwe gecombineerde verpleeg-/verzorgingscentrum 'De Rozenburcht' is het hart van de zorgfaciliteiten in Middelwatering-West. Naast het verpleeghuis de verzorgingsappartementen vindt u er bijvoorbeeld een apotheek, een huisartsencentrum en een thuiszorgwinkel. Parkeren In dit project is er ook rekening gehouden met parkeren. Zo worden er voldoende openbare parkeerplaatsen aangelegd. Grotendeels zijn alle appartementen voorzien van een eigen parkeerplaats. Parkeeroverlast behoort daarom tot het verleden.	
Opmerking	object betreft een overwegend N366000 met enkele delen N5160000	
Soort-object-code	3336	Omschrijving Verpleegtehuis
Code onderdeel WOZ-object	7170	Omschrijving Verpleegruimte
code	N3660000	
Archetype omschrijving	Verpleeghuis, 2001 en nieuwer	
Bouwperiode	2001 en nieuwer	
Bouwwijze	betonskeletbouw met moderne gevelbekleding	
Nadere verfijning	plat en mastiek gedekt	
Opmerkingen	Vanaf 2003 bouw volgens nieuw bouwbesluit, hoogwaardig geïsoleerd	



Bijlage 4

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer		VERZORGING	
Gemeente	Groesbeek		
Woonplaats	Berg en Dal		
Bouwkosten	100%		€ 4.000.000
Ruwbouw	0,00%		
Afbouw	0,00%		
Installaties	0,00%		
Jaar	2006		Index 18,21%
Geïndexeerde bouwkosten			€ 4.728.268
Grootte (BVO)			2553 m2
Prijs per eenheid (excl. BTW)			€ 1.852 per m2
Omschrijving	Verpleegunit 3 verdiepingen voor demente bejaarden conform de meest recente normen		
Opmerking			
Soort-object-code	3336	Omschrijving Verpleegtehuis	
Code onderdeel WOZ-object	7170	Omschrijving Verpleegruimte	
Archetype code	N3660000		
Archetype omschrijving	Verpleeghuis, 2001 en nieuwer		
Bouwperiode	2001 en nieuwer		
Bouwwijze	betonskeletbouw met moderne gevelbekleding		
Nadere verfijning	plat en mastiek gedekt		
Opmerkingen	Vanaf 2003 bouw volgens nieuw bouwbesluit, hoogwaardig geïsoleerd		

Bijlage 4

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer		VERZORGING
Gemeente	Arnhem	
Woonplaats	Arnhem	
Bouwkosten	100%	€ 16.926.191
Ruwbouw	0,00%	
Afbouw	0,00%	
Installaties	0,00%	
Jaar	2008	Index 5,91%
Geïndexeerde bouwkosten	€ 17.926.902	
Grootte (BVO)	16414	m2
Prijs per eenheid (excl. BTW)	€ 1.092	per m2
Omschrijving	Vervangende nieuwbouw	
Opmerking		
Soort-object-code	3336	Omschrijving Verpleegtehuis
Code onderdeel WOZ-object	7170	Omschrijving Verpleegruimte
Archetype code	N3660000	
Archetype omschrijving	Verpleeghuis, 2001 en nieuwer	
Bouwperiode	2001 en nieuwer	
Bouwwijze	betonskeletbouw met moderne gevelbekleding	
Nadere verfijning	plat en mastiek gedekt	
Opmerkingen	Vanaf 2003 bouw volgens nieuw bouwbesluit, hoogwaardig geïsoleerd	



Bijlage 4

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer		VERZORGING	
Gemeente	Voorst		
Woonplaats	Twello		
Bouwkosten	100%		€ 640.000
Ruwbouw	0,00%		
Afbouw	0,00%		
Installaties	0,00%		
Jaar	2006		Index 18,21%
Geïndexeerde bouwkosten			€ 756.523
Grootte (BVO)			660 m2
Prijs per eenheid (excl. BTW)			€ 1.146 per m2
Omschrijving	Betreft het bouwen van een zorgwoning met 12 eenheden. Datum aanbesteding is fictief.		
Opmerking			
Soort-object-code	3337	Omschrijving Gezinsvervangend tehuis	
Code onderdeel WOZ-object	7150	Omschrijving Paviljoen/woonruimte	
code	N3700000		
Archetype omschrijving	Gezinsvervangend tehuis, begeleid zelfstandig wonen		
Bouwperiode	Geen specifieke periode		
Bouwwijze	Betonconstructie met gemetselde gevels		
Nadere verfijning	Afwisselend platte daken mastiek gedekt en hellende daken pannen gedekt		
Opmerkingen			

Bijlage 4

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer		VERZORGING	
Gemeente	Den Haag		
Woonplaats	Den Haag		
Bouwkosten	100% € 2.467.461		
Ruwbouw	61,82% € 1.525.477		
Afbouw	10,30% € 254.246		
Installaties	27,87% € 687.738		
Jaar	2008		Index 5,91%
Geïndexeerde bouwkosten	€ 2.613.342		
Grootte (BVO)	1970		m2
Prijs per eenheid (excl. BTW)	€ 1.327		per m2
Omschrijving	<p>Het oprichten van een woonzorggebouw tbv begeleid wonen (13 wooneenheden) en een dagactiviteitencentrum. Bouwsom is inclusief grond (€ 433.672). Het complex bestaat uit een woongedeelte met 13 wooneenheden en een dagactiviteiten centrum. De wooneenheden worden bewoond door 13 jongeren die in het wonen begeleid worden door de stichting IPSE uit Nootdorp. IPSE verzorgt tevens de exploitatie van het dagactiviteiten centrum. De bewoners zijn verenigd in de stichting KIP. In nauwe samenspraak met de toekomstige gebruikers is een moderne versie van een boerderij ontworpen. Dit als tegenhanger van de bestaande historische stadsboerderij die volledig in oude staat hersteld zal worden. De vormtaal en de materiaalkeuze zijn geïnspireerd door de "klassieke boerderij". De uitwerking is echter volledig van deze tijd. Het ontwerp is een herinterpretatie van de klassieke boerderij. Het zorgcomplex vormt de zuidelijke entree naar de stadsboerderij. Het gebouw fungeert als een toegangspoort. Via een brug komt men bij de doorgang in het gebouw. De beide gebouwdelen zijn met elkaar verbonden door de kap. Centraal in de doorgang liggen de entrees tot beide gebouwdelen. De 13 woonunits zijn verdeeld over 2 verdiepingen. Op de begane grond zijn de wooneenheden aangepast aan rolstoelgebruik. Op ieder verdieping is een woonkamer annex keuken aanwezig. Het dagactiviteiten centrum biedt ruimte voor dagbesteding aan zowel de bewoners in het woondeel als bewoners uit de omgeving. De activiteiten die ontplooid worden bevatten onder andere het runnen van een winkel, een horeca gelegenheid en meehelpen op de boerderij.</p>		
Opmerking			
Soort-object-code	3337	Omschrijving Gezinsvervangend tehuis	
Code onderdeel WOZ-object	7150	Omschrijving Paviljoen/woonruimte	
code	N3700000		
Archetype omschrijving	Gezinsvervangend tehuis, begeleid zelfstandig wonen		
Bouwperiode	Geen specifieke periode		
Bouwwijze	Betonconstructie met gemetselde gevels		
Nadere verfijning	Afwisselend platte daken mastiek gedekt en hellende daken pannen gedekt		
Opmerkingen			

Bijlage 4

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer		VERZORGING
Gemeente	Lelystad	
Woonplaats	Lelystad	
Bouwkosten	100%	€ 1.127.000
Ruwbouw	75,23%	€ 847.821
Afbouw	0,00%	
Installaties	24,77%	€ 279.179
Jaar	2010	Index 3,18%
Geïndexeerde bouwkosten	€ 1.162.839	
Grootte (BVO)	712	m2
Prijs per eenheid (excl. BTW)	€ 1.633	per m2
Omschrijving	betreft oprichten van een zorgcomplex voor het begeleid wonen van hoofdzakelijk jongeren.	
Opmerking		
Soort-object-code	3337	Omschrijving Gezinsvervangend tehuis
Code onderdeel WOZ-object	7150	Omschrijving Paviljoen/woonruimte
code	N3770000	
Archetype omschrijving	Gezinsvervangend tehuis, 1986 en nieuwer	
Bouwperiode	1986 en nieuwer	
Bouwwijze	betonskeletbouw	
Nadere verfijning	afwisselend platte daken mastiek gedekt en hellende daken pannen gedekt	
Opmerkingen	isolatievoorzieningen reeds vanaf nieuwbouw aanwezig	



Bijlage 4

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer		VERZORGING
Gemeente	Oosterhout	
Woonplaats	Dorst	
Bouwkosten	100%	€ 1.030.542
Ruwbouw	0,00%	
Afbouw	0,00%	
Installaties	0,00%	
Jaar	2008	Index 5,91%
Geïndexeerde bouwkosten	€ 1.091.470	
Grootte (BVO)	522	m2
Prijs per eenheid (excl. BTW)	€ 2.091	per m2
Omschrijving	<p>Betreft zorgwoning ten behoeve van 8 gehandicapte kinderen. indeling: 8 slaapkamers, 1 slaapkamer begeleider, technische ruimte, wasruimte, 3 badkamers, berging, logeerkamer, therapieruimte, zwemruimte, toilet, 2 snoezelruimten, woonkamer. In de zwemruimte is een zwem/spa/jacuzzi. Zwemgedeelte is 6 maal 2 meter en 1.60 diep. jacuzzi is 1.30 diep. Gehele gebouw voorzien van vloerverwarming, luchtbehandeling(warm en koud), rolluiken. In gemetselde steen, met pannen dak uitgevoerd, met zonnepanelen.</p>	
Opmerking	Kleinschalig met uitgebreid voorzieningenniveau.	
Soort-object-code	3337	Omschrijving Gezinsvervangend tehuis
Code onderdeel WOZ-object	7150	Omschrijving Paviljoen/woonruimte
code	N3770000	
Archetype omschrijving	Gezinsvervangend tehuis, 1986 en nieuwer	
Bouwperiode	1986 en nieuwer	
Bouwwijze	betonskeletbouw	
Nadere verfijning	afwisselend platte daken mastiek gedekt en hellende daken pannen gedekt	
Opmerkingen	isolatievoorzieningen reeds vanaf nieuwbouw aanwezig	



Bijlage 4

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer		VERZORGING		
Gemeente	Breda			
Woonplaats	Breda			
Bouwkosten	100%		€ 20.269.711	
Ruwbouw	40,00%		€ 8.107.884	
Afbouw	29,30%		€ 5.939.025	
Installaties	30,70%		€ 6.222.802	
Jaar	2009		Index	1,84%
Geïndexeerde bouwkosten			€ 20.642.402	
Grootte (BVO)			14640	m2
Prijs per eenheid (excl. BTW)			€ 1.410	per m2
Omschrijving	<p>Zorgcentrum met 50 zorgappartementen en 52 aanleunappartementen. Dit is fase 1. Daarom is de bouwsom zo hoog deze betreft fase 1 en 2. De kosten van zorg- en aanleunaappartementen kunnen niet worden uitgesplitst. Let op in de parkeerkelder zijn 56 parkeerplaatsen gevestigd. De bouwkosten bedragen 1.400.000 euro exclusief btw. Deze kosten zijn al in mindering gebracht op de totale bouwsom. In het bedrag van euro 20.269.711 zitten dus niet de kosten van de 56 parkeerplekken in de parkeerkelder. Luxe afgewerkt zorgcentrum.</p>			
Opmerking				
Soort-object-code	3337	Omschrijving	Gezinsvervangend tehuis	
Code onderdeel WOZ-object	7150	Omschrijving	Paviljoen/woonruimte	
Archetype code	N3770000			
Archetype omschrijving	Gezinsvervangend tehuis, 1986 en nieuwer			
Bouwperiode	1986 en nieuwer			
Bouwwijze	betonskeletbouw			
Nadere verfijning	afwisselend platte daken mastiek gedekt en hellende daken pannen gedekt			
Opmerkingen	isolatievoorzieningen reeds vanaf nieuwbouw aanwezig			


Bijlage 4

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer		VERZORGING	
Gemeente	Kampen		
Woonplaats	Kampen		
Bouwkosten	100%		€ 1.904.000
Ruwbouw	0,00%		
Afbouw	0,00%		
Installaties	0,00%		
Jaar	2005		Index 17,50%
Geïndexeerde bouwkosten			€ 2.237.152
Grootte (BVO)			1620 m2
Prijs per eenheid (excl. BTW)			€ 1.381 per m2
Omschrijving	Contactpersoon is de heer A. van den Berg., Contactpersoon is de heer A. van den Berg.		
Opmerking			
Soort-object-code	3337	Omschrijving Gezinsvervangend tehuis	
Code onderdeel WOZ-object	7150	Omschrijving Paviljoen/woonruimte	
Archetype code	N3770000		
Archetype omschrijving	Gezinsvervangend tehuis, 1986 en nieuwer		
Bouwperiode	1986 en nieuwer		
Bouwwijze	betonskeletbouw		
Nadere verfijning	afwisselend platte daken mastiek gedekt en hellende daken pannen gedekt		
Opmerkingen	isolatievoorzieningen reeds vanaf nieuwbouw aanwezig		

Bijlage 4

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer		VERZORGING		
Gemeente	Landgraaf			
Woonplaats	Landgraaf			
Bouwkosten	100%		€ 1.500.000	
Ruwbouw	0,00%			
Afbouw	0,00%			
Installaties	0,00%			
Jaar	2006		Index	18,21%
Geïndexeerde bouwkosten			€ 1.773.101	
Grootte (BVO)			866	m2
Prijs per eenheid (excl. BTW)			€ 2.047	per m2
Omschrijving	Betreft een gezinsvervangend tehuis. 15 wooneenheden met gemeenschappelijke ruimten; stichtingskosten op bouwvergunning 764.000. Na info ingewonnen te hebben bij Hestia bedraagt de stichtingskosten 1.500.000. Object is gelegen in bebouwde kom aan doorgaande weg.			
Opmerking				
Soort-object-code	3337	Omschrijving	Gezinsvervangend tehuis	
Code onderdeel WOZ-object	7150	Omschrijving	Paviljoen/woonruimte	
Archetype code	N3770000			
Archetype omschrijving	Gezinsvervangend tehuis, 1986 en nieuwer			
Bouwperiode	1986 en nieuwer			
Bouwwijze	betonskeletbouw			
Nadere verfijning	afwisselend platte daken mastiek gedekt en hellende daken pannen gedekt			
Opmerkingen	isolatievoorzieningen reeds vanaf nieuwbouw aanwezig			

Bijlage 4

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer				VERZORGING
Gemeente	Zeist			
Woonplaats	Zeist			
Bouwkosten	100%	€ 907.561		
Ruwbouw	0,00%			
Afbouw	0,00%			
Installaties	0,00%			
Jaar	2003	Index	24,87%	
Geïndexeerde bouwkosten	€ 1.133.227			
Grootte (BVO)	674	m2		
Prijs per eenheid (excl. BTW)	€ 1.681	per m2		
Omschrijving	betreft 2 x nieuwbouw zorggebouw, m2 betreft 2 gebouwen samen			
Opmerking				
Soort-object-code	3337	Omschrijving	Gezinsvervangend tehuis	
Code onderdeel WOZ-object	7150	Omschrijving	Paviljoen/woonruimte	
Archetype code	N3770000			
Archetype omschrijving	Gezinsvervangend tehuis, 1986 en nieuwer			
Bouwperiode	1986 en nieuwer			
Bouwwijze	betonskeletbouw			
Nadere verfijning	afwisselend platte daken mastiek gedekt en hellende daken pannen gedekt			
Opmerkingen	isolatievoorzieningen reeds vanaf nieuwbouw aanwezig			

Bijlage 4

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer				VERZORGING
Gemeente	Alphen aan den Rijn			
Woonplaats	Zwammerdam			
Bouwkosten	100%	€ 3.800.000		
Ruwbouw	0,00%			
Afbouw	0,00%			
Installaties	0,00%			
Jaar	2005	Index	17,50%	
Geïndexeerde bouwkosten	€ 4.464.904			
Grootte (BVO)	2775	m2		
Prijs per eenheid (excl. BTW)	€ 1.609	per m2		
Omschrijving	Nieuwbouw			
Opmerking				
Soort-object-code	3337	Omschrijving	Gezinsvervangend tehuis	
Code onderdeel WOZ-object	7150	Omschrijving	Paviljoen/woonruimte	
Archetype code	N3770000			
Archetype omschrijving	Gezinsvervangend tehuis, 1986 en nieuwer			
Bouwperiode	1986 en nieuwer			
Bouwwijze	betonskeletbouw			
Nadere verfijning	afwisselend platte daken mastiek gedekt en hellende daken pannen gedekt			
Opmerkingen	isolatievoorzieningen reeds vanaf nieuwbouw aanwezig			

Bijlage 4

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer		VERZORGING
Gemeente	Breda	
Woonplaats		
Bouwkosten 100%	€ 835.600	
Ruwbouw 43,00%	€ 359.308	
Afbouw 28,00%	€ 233.968	
Installaties 29,00%	€ 242.324	
Jaar 2008	Index	5,91%
Geïndexeerde bouwkosten	€ 885.002	
Grootte (BVO)	544	m2
Prijs per eenheid (excl. BTW)	€ 1.627	per m2
Omschrijving	Betreft leefgroep voor 8 personen, iedere persoon heeft zit/slaapkamer en toilet en douche. Daarnaast zijn er nog algemene ruimten, gezamenlijke woonkamer met eetkeuken, bergruimte en ruimte ten behoeve van begeleiding. Verdieping is bereikbaar met vaste trap. Gebouw is opgetrokken uit steen, met aan de buitenzijde gedeeltelijk houten afwerking.	
Opmerking	zorghotel plus aanleunwoningen (3 etages)	
Soort-object-code	3337	Omschrijving Gezinsvervangend tehuis
Code onderdeel WOZ-object	7150	Omschrijving Paviljoen/woonruimte
code	N3770000	
Archetype omschrijving	Gezinsvervangend tehuis, 1986 en nieuwer	
Bouwperiode	1986 en nieuwer	
Bouwwijze	betonskeletbouw	
Nadere verfijning	afwisselend platte daken mastiek gedekt en hellende daken pannen gedekt	
Opmerkingen	isolatievoorzieningen reeds vanaf nieuwbouw aanwezig	



Bijlage 4

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer		VERZORGING
Gemeente	Hengelo (O) (GBT)	
Woonplaats	Hengelo	
Bouwkosten	100%	€ 2.675.000
Ruwbouw	0,00%	
Afbouw	0,00%	
Installaties	0,00%	
Jaar	2003	Index 24,87%
Geïndexeerde bouwkosten	€ 3.340.143	
Grootte (BVO)	2086	m2
Prijs per eenheid (excl. BTW)	€ 1.601	per m2
Omschrijving	<p>Het complex uit 2 gedeelten: een verblijfsdeelte en een activiteitsdeelte. Het verblijfsdeelte kent groepsruimten (10 in totaal) die ofwel op de tuin, ofwel op de straat zijn georiënteerd. Zij worden ontsloten door middel van een centrale gang die van extra daglicht wordt voorzien door een drietal patio's. Het activiteitsdeelte omvat een veelheid aan functies zoals ruimten voor fysiotherapie, een gymzaal, een snoezelruimte en een zwembad (met beweegbare bodem).</p>	
Opmerking		
Soort-object-code	3337	Omschrijving Gezinsvervangend tehuis
Code onderdeel WOZ-object	7150	Omschrijving Paviljoen/woonruimte
code	N3770000	
Archetype omschrijving	Gezinsvervangend tehuis, 1986 en nieuwer	
Bouwperiode	1986 en nieuwer	
Bouwwijze	betonskeletbouw	
Nadere verfijning	afwisselend platte daken mastiek gedekt en hellende daken pannen gedekt	
Opmerkingen	isolatievoorzieningen reeds vanaf nieuwbouw aanwezig	



Bijlage 4

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer		VERZORGING	
Gemeente	Zwolle		
Woonplaats	Zwolle		
Bouwkosten	100%		€ 13.213.409
Ruwbouw	0,00%		
Afbouw	0,00%		
Installaties	0,00%		
Jaar	2008		Index 5,91%
Geïndexeerde bouwkosten			€ 13.994.613
Grootte (BVO)			14300 m2
Prijs per eenheid (excl. BTW)			€ 979 per m2
Omschrijving	Bron: BNA 2009 Twee elkaar kruisende gebouwdelen vormen een reeks van zelfstandige verblijfshuizen rond twee besloten binnenplaatsen en een plaza met allerlei voorzieningen die met de buurt gedeeld kunnen worden.		
Opmerking			
Soort-object-code	3351	Omschrijving Verzorgings-/bejaardenhuis	
Code onderdeel WOZ-object	7180	Omschrijving Verzorgingsruimte	
Archetype code	N5160000		
Archetype omschrijving	Verzorgings-/bejaardenhuis, 2001 en nieuwer, standaard 13000m ²		
Bouwperiode	2001 en nieuwer		
Bouwwijze	betonskeletbouw met moderne gevelbekleding		
Nadere verfijning	plat en mastiek gedekt		
Opmerkingen	Vanaf 2003 bouw volgens nieuw bouwbesluit, hoogwaardig geïsoleerd		

Bijlage 4

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer				VERZORGING
Gemeente	Wijdmeren			
Woonplaats	Nederhorst den Berg			
Bouwkosten	100%	€ 4.300.000		
Ruwbouw	0,00%			
Afbouw	0,00%			
Installaties	0,00%			
Jaar	2006	Index	18,21%	
Geïndexeerde bouwkosten	€ 5.082.888			
Grootte (BVO)	4400	m2		
Prijs per eenheid (excl. BTW)	€ 1.155	per m2		
Omschrijving	De vervangende nieuwbouw van "De Kuijer" is op 31 januari 2007 opgeleverd en op 29 maart 2007 geopend; een woonzorgcentrum met 52 verzorgingsplaatsen en 20 woningen in de sociale huursector.			
Opmerking				
Soort-object-code	3351	Omschrijving	Verzorgings-/bejaardenhuis	
Code onderdeel WOZ-object	7180	Omschrijving	Verzorgingsruimte	
Archetype code	N5160000			
Archetype omschrijving	Verzorgings-/bejaardenhuis, 2001 en nieuwer, standaard 13000m ²			
Bouwperiode	2001 en nieuwer			
Bouwwijze	betonskeletbouw met moderne gevelbekleding			
Nadere verfijning	plat en mastiek gedekt			
Opmerkingen	Vanaf 2003 bouw volgens nieuw bouwbesluit, hoogwaardig geïsoleerd			

Bijlage 4

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer		VERZORGING		
Gemeente	Oosterhout			
Woonplaats	Oosterhout			
Bouwkosten	100%		€ 18.491.924	
Ruwbouw	42,00%		€ 7.766.608	
Afbouw	28,00%		€ 5.177.738	
Installaties	30,00%		€ 5.547.578	
Jaar	2009		Index	1,84%
Geïndexeerde bouwkosten			€ 18.831.928	
Grootte (BVO)			16000	m2
Prijs per eenheid (excl. BTW)			€ 1.177	per m2
Omschrijving	<p>Modern woonzorgcentrum. Het gebouw is vierlaags, betreft 24 aanleunwoningen en 126 woonzorgunits met zelfstandige voorzieningen zoals badkamer met toilet en keuken. Tevens zijn er recreatieruimten, kantoren, civiele dienstruimten, winkel, kapper, restaurant, vergaderruimten. Het gehele gebouw is voorzien van een WKO dit is vloerverwarming die ook gebruikt kan worden om het gebouw te koelen. In het totaalbedrag is een bedrag van euro 1.181.000,- (exclusief btw) opgenomen voor deze WKO. Het gebouw heeft 4 liften en is voorzien van luchtbehandeling. Het is niet mogelijk om de kosten van de aanleunwoningen uit te splitsen. Fundering op boorpalen tussen 10 en 20 meter.</p>			
Opmerking				
Soort-object-code	3351	Omschrijving	Verzorgings-/bejaardenhuis	
Code onderdeel WOZ-object	7180	Omschrijving	Verzorgingsruimte	
Archetype code	N5160000			
Archetype omschrijving	Verzorgings-/bejaardenhuis, 2001 en nieuwer, standaard 13000m ²			
Bouwperiode	2001 en nieuwer			
Bouwwijze	betonskeletbouw met moderne gevelbekleding			
Nadere verfijning	plat en mastiek gedekt			
Opmerkingen	Vanaf 2003 bouw volgens nieuw bouwbesluit, hoogwaardig geïsoleerd			

Bijlage 4

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer		VERZORGING		
Gemeente	Emmen			
Woonplaats	Emmen			
Bouwkosten	100%		€ 15.526.031	
Ruwbouw	73,65%		€ 11.434.455	
Afbouw	0,00%			
Installaties	26,35%		€ 4.091.576	
Jaar	2009		Index	1,84%
Geïndexeerde bouwkosten			€ 15.811.502	
Grootte (BVO)			11285	m2
Prijs per eenheid (excl. BTW)			€ 1.401	per m2
Omschrijving	Multifunctioneel verzorgingshuis beton/staal constructie, 8 bouwlagen. Standaard afwerking, geen volledige keuken 120 plaatsen totaal; 78 zorgplaatsen, 12 KDO (kort durende opvang) plaatsen, 30 verpleeghuisplaatsen. Kamers KDO en verpleeg hebben 1 badkamer per 2 kamers. Per verdieping 6 KDO/verpleegkamers met huiskamer.			
Opmerking				
Soort-object-code	3351	Omschrijving	Verzorgings-/bejaardenhuis	
Code onderdeel WOZ-object	7180	Omschrijving	Verzorgingsruimte	
code	N5160000			
Archetype omschrijving	Verzorgings-/bejaardenhuis, 2001 en nieuwer, standaard 13000m ²			
Bouwperiode	2001 en nieuwer			
Bouwwijze	betonskeletbouw met moderne gevelbekleding			
Nadere verfijning	plat en mastiek gedekt			
Opmerkingen	Vanaf 2003 bouw volgens nieuw bouwbesluit, hoogwaardig geïsoleerd			

Bijlage 4

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer		VERZORGING	
Gemeente	Amersfoort		
Woonplaats	Amersfoort		
Bouwkosten	100%		€ 4.000.000
Ruwbouw	0,00%		
Afbouw	0,00%		
Installaties	0,00%		
Jaar	2006		Index 18,21%
Geïndexeerde bouwkosten			€ 4.728.268
Grootte (BVO)			2956 m2
Prijs per eenheid (excl. BTW)			€ 1.600 per m2
Omschrijving	Uitbreiding van verzorgingsflat.		
Opmerking			
Soort-object-code	3351	Omschrijving Verzorgings-/bejaardenhuis	
Code onderdeel WOZ-object	7180	Omschrijving Verzorgingsruimte	
Archetype code	N5160000		
Archetype omschrijving	Verzorgings-/bejaardenhuis, 2001 en nieuwer, standaard 13000m²		
Bouwperiode	2001 en nieuwer		
Bouwwijze	betonskeletbouw met moderne gevelbekleding		
Nadere verfijning	plat en mastiek gedekt		
Opmerkingen	Vanaf 2003 bouw volgens nieuw bouwbesluit, hoogwaardig geïsoleerd		

Bijlage 4

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer		VERZORGING	
Gemeente	Medemblik		
Woonplaats	Wervershoof		
Bouwkosten	100%		€ 3.780.000
Ruwbouw	0,00%		
Afbouw	0,00%		
Installaties	0,00%		
Jaar	2009		Index 1,84%
Geïndexeerde bouwkosten			€ 3.849.501
Grootte (BVO)			3880 m2
Prijs per eenheid (excl. BTW)			€ 992 per m2
Omschrijving	appartementegebouw bestaande uit 3 bouwlagen met omsloten binnenruimte (tuin). de begane grond: 8 wooneenheden t.b.v. dementerenden, 1 teampost en een sociaal restaurant. 1e verdieping, 2 x 8 wwoneenheden t.b.v dementerenden 2 verdieping, 12 normale appartementen (zonder zorg)		
Opmerking	overwegend N5160000, echter: beg grond verpleegafdeling (N3360000)		
Soort-object-code	3351	Omschrijving Verzorgings-/bejaardenhuis	
Code onderdeel WOZ-object	7180	Omschrijving Verzorgingsruimte	
Archetype code	N5160000		
Archetype omschrijving	Verzorgings-/bejaardenhuis, 2001 en nieuwer, standaard 13000m ²		
Bouwperiode	2001 en nieuwer		
Bouwwijze	betonskeletbouw met moderne gevelbekleding		
Nadere verfijning	plat en mastiek gedekt		
Opmerkingen	Vanaf 2003 bouw volgens nieuw bouwbesluit, hoogwaardig geïsoleerd		

Bijlage 4

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer		VERZORGING,KLOOSTERS
Gemeente	Heerlen	
Woonplaats	Hoensbroek	
Bouwkosten	100%	€ 1.199.000
Ruwbouw	0,00%	
Afbouw	0,00%	
Installaties	0,00%	
Jaar	2006	Index 18,21%
Geïndexeerde bouwkosten	€ 1.417.298	
Grootte (BVO)	1300	m2
Prijs per eenheid (excl. BTW)	€ 1.090	per m2
Omschrijving	Tehuis voor verstandelijk gehandicapten.	
Opmerking		
Soort-object-code	3351	Omschrijving Verzorgings-/bejaardenhuis
Code onderdeel WOZ-object	7180	Omschrijving Verzorgingsruimte
Archetype code	N5160000	
Archetype omschrijving	Verzorgings-/bejaardenhuis, 2001 en nieuwer, standaard 13000m²	
Bouwperiode	2001 en nieuwer	
Bouwwijze	betonskeletbouw met moderne gevelbekleding	
Nadere verfijning	plat en mastiek gedekt	
Opmerkingen	Vanaf 2003 bouw volgens nieuw bouwbesluit, hoogwaardig geïsoleerd	



Bijlage 4

Analyseresultaat van een marktgegeven voor de kengetallen van de taxatiewijzer		VERZORGING,KLOOSTERS
Gemeente	Breda	
Woonplaats	Teteringen	
Bouwkosten	100%	€ 1.861.344
Ruwbouw	0,00%	
Afbouw	0,00%	
Installaties	0,00%	
Jaar	2006	Index 18,21%
Geïndexeerde bouwkosten	€ 2.200.233	
Grootte (BVO)	1640	m2
Prijs per eenheid (excl. BTW)	€ 1.342	per m2
Omschrijving	Betreft de bouw van 6 zorghotelkamers gelegen op begane grond(425 vierkante meter) en 9 aanleunwoningen verdeelt over 3 verdiepingen(3 maal 405 meter is 1215 meter). Het totale gebouw is 4 bouwlagen. Kosten bouwlaag begane grond 6 zorghotelkamers inclusief btw bedraagt euro 515,000,-. Overige drie verdiepingen 9 aanleunwoningen bedraagt inclusief btw euro 1,700,000,-.	
Opmerking		
Soort-object-code	3351	Omschrijving Verzorgings-/bejaardenhuis
Code onderdeel WOZ-object	7180	Omschrijving Verzorgingsruimte
code	N5160000	
Archetype omschrijving	Verzorgings-/bejaardenhuis, 2001 en nieuwer, standaard 13000m²	
Bouwperiode	2001 en nieuwer	
Bouwwijze	betonskeletbouw met moderne gevelbekleding	
Nadere verfijning	plat en mastiek gedekt	
Opmerkingen	Vanaf 2003 bouw volgens nieuw bouwbesluit, hoogwaardig geïsoleerd	



Bijlage 5

Bijlage 5 - Rekenvoorbeeld woondeelvrijstelling

Rekenvoorbeeld										
Zorgcentrum	Basisgegevens		Waardeopbouw (stap 1)		Toets art. 220a GemWet (stap 2)		Toets art. 220e GemWet (stap 3)		Toets grond (HR 15-10-2010)	
objectdeel	Grootte (m2)	€ per m2	WOZ-waarde	% woonfunctie	woning	niet-woning	vrijgesteld	belast	deel?	regel
<u>Verzorgingsafdeling</u>										
29 woonvertrekken met douche, wc, pantry	1.450	1.175	1.703.750	100%	1.703.750		1.703.750			
Gangen en verkeersruimte	183	1.175	215.025	60%		215.025		215.025		
Personeelspost	20	1.175	23.500	0%		23.500		23.500		
<u>Verpleegafdeling</u>										
7 Tweepersoonskamers zonder wc/douche	282	1.175	331.350	0%		331.350		331.350		
Centrale wc/douche	48	1.175	56.400	0%		56.400		56.400		
12 Eenpersoonskamers met douche, wc	252	1.175	296.100	0%		296.100		296.100		
Extra sanitair	24	1.175	28.200	0%		28.200		28.200		
Gangen en verkeersruimte	65	1.175	76.375	0%		76.375		76.375		
Personeelspost	26	1.175	30.550	0%		30.550		30.550		
Bergruimten	29	1.175	34.075	0%		34.075		34.075		
Ruimte maaltijdvoorziening	43	1.175	50.525	0%		50.525		50.525		
<u>Centrale voorzieningen</u>										
Centrale hal / receptie	135	1.175	158.625	65%		158.625		158.625		
Recreatiezaal / dagverblijf	105	1.175	123.375	0%		123.375		123.375		
Centrale instellingskeuken	146	1.175	171.550	0%		171.550		171.550		
Werkkamers (medisch; personeel; kantoor)	738	1.175	867.150	0%		867.150		867.150		
Gangen en verkeersruimte	88	1.175	103.400	65%		103.400		103.400		
Opslagkelder bewoners	67	1.175	78.725	100%	78.725		78.725			
Opslagkelder instelling	109	1.175	128.075	0%		128.075		128.075		
Ruimte technische installaties	140	1.175	164.500	0%		164.500		164.500		
Luifel	50	200	10.000	40%		10.000		10.000		
Terreinverhardingen	3.875	50	193.750	40%		193.750		193.750		
totaal opstellen	4.000		4.845.000		1.782.475	3.062.525	1.782.475	3.062.525		

Bijlage 5

Objectdeel	Basisgegevens		Waardeopbouw (stap 1)		Toets art. 220a GemWet (stap 2)		37% 63%		Toets art. 220e GemWet (stap 3)		Toets grond (HR 15-10-2010)	
	Grootte (m2)	€ per m2	WOZ-waarde	% woonfunctie	woning	niet-woning	vrijgesteld	belast	H/V**			
<i>Grond</i>												
Ondergrond	3.210	100	321.000	37%		321.000	118.096	202.904	nee		opstal	
Onbebouwde grond (omliggend)*	1.600	100	160.000	37%		160.000		160.000	ja		H	
Terrassen bij woonvertrekken verzorgingsafdeling	300	100	30.000	100%	30.000		30.000		ja		V	
Verhard terrein naast centrale instellingskeuken	450	100	45.000	0%		45.000		45.000	ja		H	
Wegen en parkeerplaatsen	3.425	50	171.250	37%		171.250		171.250	ja		H	
Vrij toegankelijk park	8.550	20	171.000	37%		171.000		171.000	ja		H	
totaal grond	17.535		898.250		30.000	868.250	148.096	750.154				
totaal object			5.743.250		1.812.475	3.930.775	1.930.571	3.812.679				
Woning of niet-woning (art. 220a GemWet)												
waarde woondelen			€ 1.812.475									
WOZ-waarde			€ 5.743.250									
Aandeel woonfunctie in object			32%									
conclusie: object is een			niet-woning				Celinhoud is muteerbaar					
Berekening OZB-gebruikersbelasting (art. 220e GemWet)												
WOZ-waarde			€ 5.743.250				* Sommige hoven spreken niet over ondergrond, maar over projectiegrond die dan 1,5 x de ondergrond zou zijn. De Hoge Raad gaat hierin niet mee en onderscheidt alleen ondergrond en onbebouwde grond.					
af: woondelen uit maatstaf			€ 1.930.571									
heffingsmaatstaf			€ 3.812.679				** H = in heffingsmaatstaf (<70%); V = vrijgesteld (>70%)					