

VERANTWOORDINGS- DOCUMENT

DE WOZ-WAARDE:
HOE KOMT DEZE TOT STAND?
BIJLAGE KAPELLE | 2024



BIJLAGE BIJ HET VERANTWOORDINGSDOCUMENT

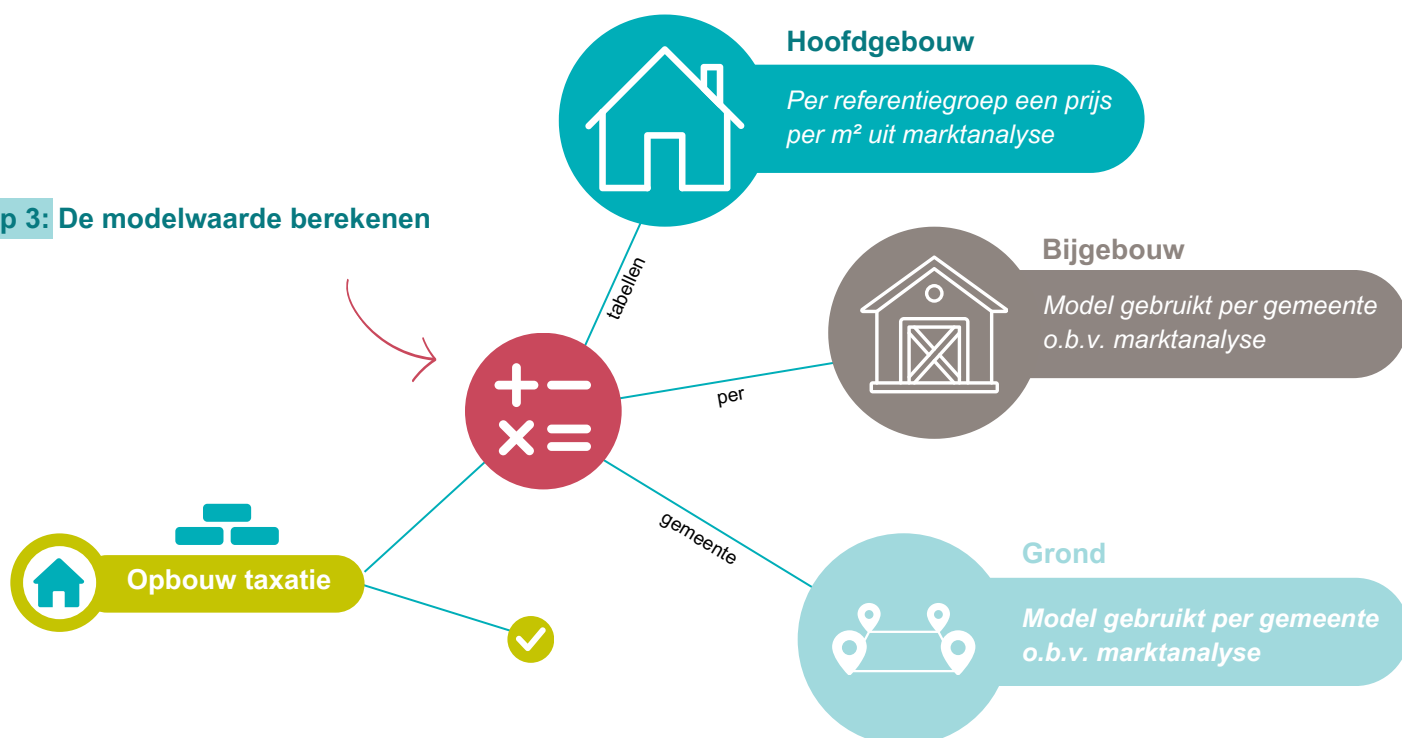
In het document 'De WOZ-waarde: hoe komt deze tot stand?', hebben we het bij **stap 3** van het proces 'waardebepaling' over hoe we uitkomen bij de waarde van een object of woning. Bij het bepalen van de waarde kijken we naar drie onderdelen: de waarde van het **hoofdgebouw**, de waarde van de **bijgebouwen** en de waarde van de **grond**. Voor het hoofdgebouw gebruiken we een *prijs per vierkante meter (m²)*, die we krijgen uit een marktanalyse.

Voor de bijgebouwen en de grond gebruiken we modellen, namelijk het *bijgebouwmodel* en het *grondmodel*. Deze modellen worden per gemeente apart vastgesteld op basis van de marktanalyse die we uitvoeren.

Als de markt verandert en dit uit de marktanalyse ook blijkt, passen we deze modellen aan. Dit betekent dat de modellen per tijdvak kunnen verschillen.

In deze bijlage leggen we de modellen uit. Eerst geven we wat uitleg. We gebruiken termen en afkortingen die belangrijk zijn voor het model.

Stap 3: De modelwaarde berekenen



TOELICHTING

In onze waarderingsapplicatie gebruiken we codes om onderdelen te classificeren. Voor het onderdeel 'grond' gebruiken we code 2030. Deze code ziet u terug in de grondmodellen.

Elke gemeente is opgedeeld in waardegebieden (WGEB). Dit zijn wijken of delen van wijken.

Door deze indeling kunnen we voor een gebied met een specifiek kenmerk (zoals ligging aan het spoor of aan het water) een aparte grondprijs hanteren. De waardegebieden per gemeente staan in de tabel op **pagina 3**.

Om verschillende soorten woningen te waarderen, hebben we de woningen ingedeeld per type, zoals vrijstaande woningen en rijwoningen. Hiervoor gebruiken we letters. De uitleg van de letters staat in de tabel op **pagina 4**.

Uit marktanalyse blijkt dat naarmate de oppervlakte groter wordt, de prijs per vierkante meter afneemt. Dit noemen we ook wel 'afnemende meerwaarde'. Om dit in de waarde te laten zien, gebruiken we knikpunten. Na elk knikpunt wordt de prijs per vierkante meter dus lager.

"Het waardegebied bepaalt de grondprijs"



WAARDEGEBIEDEN GEMEENTE KAPELLE

Jaar	Waardegebied	Omschrijving
2024	W601	Eliwerve
2024	W602	Kapelle Noord/Oost
2024	W603	Kapelle Centrum/West
2024	W604	Overtieringe
2024	W605	Stelhoek
2024	W606	Wemeldinge
2024	W607	Kapelle Lerkenhoek
2024	W608	Wemeldinge Haven
2024	W609	Kapelse Moer
2024	W610	Abbekinderen
2024	W611	Biezelinghe

Jaar	Waardegebied	Omschrijving
2024	W612	AWillem Anna Polder
2024	W613	Smokkelhoek
2024	W614	Schore
2024	W615	Oesterbaai
2024	W616	Binnen-/Buitenhaven
2024	W617	Herdershoefje
2024	W618	omgeving station/treinrails
2024	W619	Zuidhoek
2024	W620	Wemeldinge jaren 80-90
2024	W621	Dorpsstraat
2024	W622	Recreatiewoningen Ruisweg

VERKLARINGEN LETTERS TYPE WONINGEN

Type	Omschrijving
A	Vrijstaande woningen
AW	Woonboerderijen
B	2 onder 1 kap woningen
C	Rij- en tussenwoningen
D	Hoek- en eindwoningen
E	Etagewoningen
F	Woonwagens
G	Recreatiewoningen
H	Bejaardenwoningen
I	Studentenwoningen
J	Bedrijfswoningen
JA	Agrarische bedrijfswoningen
K	Praktijkwoningen
X	Bijzondere woonobjecten
Y	Woningen in aanbouw
Z	Garageboxen

GRONDSTAFFELS GEMEENTE KAPELLE

Rekenvoorbeeld:

Je woont in het gebied Kapelse Moer, in een 2-onder-1-kap woning, langs een rijksweggebied of het spoor. Je hebt een flinke tuin: in totaal 615 m² aan grond. Aan je huis heb je een aangebouwde berging met een platdak van 17 m², en daarnaast een vrijstaande garage van 55 m² met een zadeldak. Ook heb je nog een carport van 16 m².

In codes noemen we dit een woningtype B in waardegebied W609 met een 1630 van 17 m², 1550 van 55 m² en een 1590 van 16 m².*

waarde grond

300 m² x € 260 = € 78.000

100 m² x € 130 = € 13.000

215 m² x € 65 = € 13.975 +

615 m² €104.975

waarde garage

25 m² x € 800 = € 20.000

25 m² x € 650 = € 17.000

5 m² x € 550 = € 2.750 +

55 m² € 39.750

waarde berging

10 m² x € 400 = € 4.000

7 m² x € 350 = € 2.450 +

17 m² € 6.450

waarde carport

1 stuks € 4.000



*Deze cijfers zijn niet gebaseerd op een feitelijk object

Jaar	Code WOZ-deelobject	Waardegebied	Typeaanduiding	0 m ²	200	300	325	400	525	750	875	1050	1750	1850	2500
2024	2030	W601	A	300					150		75	37		5	4
2024	2030	W601	AW	300					150		75	37		5	4
2024	2030	W601	B	300		150		75		37			5		4
2024	2030	W601	C	300	150		75			37			5		4
2024	2030	W601	D	300	150		75			37			5		4
2024	2030	W601	H	300	150		75			37			5		4
2024	2030	W601	J	300					150		75	37		5	4
2024	2030	W601	K	300					150		75	37		5	4
2024	2030	W602	A	270					135		67	33		5	4
2024	2030	W602	AW	270					135		67	33		5	4

Jaar	Code WOZ-deelobject	Waardegebied	Typeaanduiding	oppervlakte m ²	200	300	325	400	525	750	375	1050	1750	1850	2500
2024	2030	W603	A	270					135		67	33		5	4
2024	2030	W603	AW	270					135		67	33		5	4
2024	2030	W603	B	270		135		67		33			5		4
2024	2030	W603	C	270	135		67			33			5		4
2024	2030	W603	D	270	135		67			33			5		4
2024	2030	W603	H	270	135		67			33			5		4
2024	2030	W603	J	270					135		67	33		5	4
2024	2030	W603	K	270					135		67	33		5	4
2024	2030	W604	A	330					165		82	41		6	4
2024	2030	W604	AW	330					165		82	41		6	4
2024	2030	W604	B	330		165		82		41			6		4
2024	2030	W604	C	330	165		82			41			6		4
2024	2030	W604	D	330	165		82			41			6		4
2024	2030	W604	H	330	165		82			41			6		4
2024	2030	W604	J	330					165		82	41		6	4
2024	2030	W604	K	330					165		82	41		6	4
2024	2030	W605	A	180					90		45	21		4	4
2024	2030	W605	AW	180					90		45	21		4	4
2024	2030	W605	B	180		90		45		21			4		4
2024	2030	W605	C	180	90		45			21			4		4
2024	2030	W605	D	180	90		45			21			4		4
2024	2030	W605	H	180	90		45			21			4		4
2024	2030	W605	J	180					90		45	21		4	4
2024	2030	W605	K	180					90		45	21		4	4
2024	2030	W606	A	215					107		53	26		4	4
2024	2030	W606	AW	215					107		53	26		4	4
2024	2030	W606	B	215		107		53		26			4		4
2024	2030	W606	C	215	107		53			26			4		4
2024	2030	W606	D	215	107		53			26			4		4
2024	2030	W606	H	215	107		53			26			4		4
2024	2030	W606	J	215					107		53	26		4	4
2024	2030	W606	K	215					107		53	26		4	4
2024	2030	W607	A	245					122		61	30		4	4
2024	2030	W607	AW	245					122		61	30		4	4
2024	2030	W607	B	245		122		61		30			4		4
2024	2030	W607	C	245	122		61			30			4		4
2024	2030	W607	D	245	122		61			30			4		4
2024	2030	W607	H	245	122		61			30			4		4
2024	2030	W607	J	245					122		61	30		4	4
2024	2030	W607	K	245					122		61	30		4	4
2024	2030	W608	A	240					120		60	30		4	4

Jaar	Code WOZ-deelobject	Waardegebied	Typeaanduiding	0 m ²	200	300	325	400	525	750	875	1050	1750	1850	2500
2024	2030	W608	AW	240					120		60	30		4	4
2024	2030	W608	B	240		120		60		30			4		4
2024	2030	W608	C	240	120		60			30			4		4
2024	2030	W608	D	240	120		60			30			4		4
2024	2030	W608	H	240	120		60			30			4		4
2024	2030	W608	J	240					120		60	30		4	4
2024	2030	W608	K	240					120		60	30		4	4
2024	2030	W609	A	260					130		65	32		4	4
2024	2030	W609	AW	260					130		65	32		4	4
2024	2030	W609	B	260		130		65		32			4		4
2024	2030	W609	C	260	130		65			32			4		4
2024	2030	W609	D	260	130		65			32			4		4
2024	2030	W609	H	260	130		65			32			4		4
2024	2030	W609	J	260					130		65	32		4	4
2024	2030	W609	K	260					130		65	32		4	4
2024	2030	W610	A	200					100		50	24		4	4
2024	2030	W610	AW	200					100		50	24		4	4
2024	2030	W610	B	200		100		50		24			4		4
2024	2030	W610	C	200	100		50			24			4		4
2024	2030	W610	D	200	100		50			24			4		4
2024	2030	W610	H	200	100		50			24			4		4
2024	2030	W610	J	200					100		50	24		4	4
2024	2030	W610	K	200					100		50	24		4	4
2024	2030	W611	A	240					120		60	30		4	4
2024	2030	W611	AW	240					120		60	30		4	4
2024	2030	W611	B	240		120		60		30			4		4
2024	2030	W611	C	240	120		60			30			4		4
2024	2030	W611	D	240	120		60			30			4		4
2024	2030	W611	H	240	120		60			30			4		4
2024	2030	W611	J	240					120		60	30		4	4
2024	2030	W611	K	240					120		60	30		4	4
2024	2030	W612	A	325					162		81	39		6	4
2024	2030	W612	AW	325					162		81	39		6	4
2024	2030	W612	B	325		162		81		39			6		4
2024	2030	W612	C	325	162		81			39			6		4
2024	2030	W612	D	325	162		81			39			6		4
2024	2030	W612	H	325	162		81			39			6		4

Jaar	Code WOZ-deelobject	Waardegebied	Typeaanduiding	0 m ²	200	300	325	400	525	750	875	1050	1750	1850	2500
2024	2030	W612	J	325					162		81	39		6	4
2024	2030	W612	K	325					162		81	39		6	4
2024	2030	W613	A	200					100		50	24		4	4
2024	2030	W613	AW	200					100		50	24		4	4
2024	2030	W613	B	200		100		50		24			4		4
2024	2030	W613	C	200	100		50			24			4		4
2024	2030	W613	D	200	100		50			24			4		4
2024	2030	W613	H	200	100		50			24			4		4
2024	2030	W613	J	200					100		50	24		4	4
2024	2030	W613	K	200					100		50	24		4	4
2024	2030	W614	A	190					95		47	23		4	4
2024	2030	W614	AW	190					95		47	23		4	4
2024	2030	W614	B	190		95		47		23			4		4
2024	2030	W614	C	190	95		47			23			4		4
2024	2030	W614	D	190	95		47			23			4		4
2024	2030	W614	H	190	95		47			23			4		4
2024	2030	W614	J	190					95		47	23		4	4
2024	2030	W614	K	190					95		47	23		4	4
2024	2030	W615	A	105					52		26	12		4	4
2024	2030	W615	AW	105					52		26	12		4	4
2024	2030	W615	B	105		52		26		12			4		4
2024	2030	W615	C	105	52		26			12			4		4
2024	2030	W615	D	105	52		26			12			4		4
2024	2030	W615	H	105	52		26			12			4		4
2024	2030	W615	J	105					52		26	12		4	4
2024	2030	W615	K	105					52		26	12		4	4
2024	2030	W616	A	410					205		102	51		7	4
2024	2030	W616	AW	410					205		102	51		7	4
2024	2030	W616	B	410		205		102		51			7		4
2024	2030	W616	C	410	205		102			51			7		4
2024	2030	W616	D	410	205		102			51			7		4
2024	2030	W616	H	410	205		102			51			7		4
2024	2030	W616	J	410					205		102	51		7	4
2024	2030	W616	K	410					205		102	51		7	4
2024	2030	W617	A	330					165		82	41		6	4
2024	2030	W617	AW	330					165		82	41		6	4
2024	2030	W617	B	330		165		82		41			6		4
2024	2030	W617	C	330	165		82			41			6		4
2024	2030	W617	D	330	165		82			41			6		4
2024	2030	W617	H	330	165		82			41			6		4
2024	2030	W617	J	330					165		82	41		6	4
2024	2030	W617	K	330					165		82	41		6	4
2024	2030	W618	A	192					96		48	24		4	4
2024	2030	W618	AW	192					96		48	24		4	4
2024	2030	W618	B	192		96		48		24			4		4
2024	2030	W618	C	192	96		48			24			4		4
2024	2030	W618	D	192	96		48			24			4		4

Jaar	Code WOZ-deelobject	Waardegebied	Typeaanduiding	0 m ²	200	300	325	400	525	750	875	1050	1750	1850	2500
2024	2030	W618	H	192	96		48			24			4		4
2024	2030	W618	J	192					96		48	24		4	4
2024	2030	W618	K	192					96		48	24		4	4
2024	2030	W619	A	290					145		72	36		5	4
2024	2030	W619	AW	290					145		72	36		5	4
2024	2030	W619	B	290		145		72		36			5		4
2024	2030	W619	C	290	145		72			36			5		4
2024	2030	W619	D	290	145		72			36			5		4
2024	2030	W619	H	290	145		72			36			5		4
2024	2030	W619	J	290					145		72	36		5	4
2024	2030	W619	K	290					145		72	36		5	4
2024	2030	W620	A	250					125		62	31		4	4
2024	2030	W620	AW	250					125		62	31		4	4
2024	2030	W620	B	250		125		62		31			4		4
2024	2030	W620	C	250	125		62			31			4		4
2024	2030	W620	D	250	125		62			31			4		4
2024	2030	W620	H	250	125		62			31			4		4
2024	2030	W620	J	250					125		62	31		4	4
2024	2030	W620	K	250					125		62	31		4	4
2024	2030	W621	A	275					137		68	34		5	4
2024	2030	W621	AW	275					137		68	34		5	4
2024	2030	W621	B	275		137		68		34			5		4
2024	2030	W621	C	275	137		68			34			5		4
2024	2030	W621	D	275	137		68			34			5		4
2024	2030	W621	H	275	137		68			34			5		4
2024	2030	W621	J	275					128		64	30		5	4
2024	2030	W621	K	275					128		64	30		5	4
2024	2030	W622	A	75					37		18	9		5	4

TOELICHTING BIJ HET BIJGEBOUWMODEL

Code WOZ-deelobject: zoals hierboven al wordt verteld, wordt gebruik gemaakt van codes om onderdelen te kunnen klasseren. Voor de bijgebouwen is dit een grote lijst. De omschrijvingen zijn terug te vinden op de [website van de waarderingskamer](#).

Systematiek: dit geeft weer op welke manier er wordt gerekend ten opzichte van de hoofdgebouwwaarde. **T** is taxatiemethodiek (eigen waarde), **P** is een percentage van de hoofdgebouwwaarde.

Code taxatiemethodiek: deze methodiek geeft weer op welke manier de waarde wordt bepaald. **I** is op inhoud, **O** is op oppervlakte en **SP** is een stuksprijs.

Typeaanduiding: hiermee wordt de omschrijving van het type als eerder genoemd bij de woning bedoeld.

Jaar	Code WOZ-deelobject	Omschrijving	Systematiek	Code taxatiemethodiek	m ²	T	P	3	10	15	20	25	30	40	50	60	75	100	150	200	250	300	350	500	550	800	1000
2024	1210	Aanbouw woonruimte zadeldak	P	O	100			80	70				65	60	55												
2024	1220	Aanbouw woonruimte platdak	P	O	100			70	65				60	55	45												
2024	1230	Serre	T	O	825				660		550			425			275										
2024	1310	Dakkapel	T	O	1000																						
2024	1320	Dakopbouw	P	O	95			65		60			55	50	45												
2024	1340	Dakterras/balkon	T	O	0																						
2024	1350	Zolder	T	O	0																						
2024	1360	Balkon	T	O	450		350	300	200		100	100	75	75		75			75		31		27	27			
2024	1420	Souterrain/woonkelder	T	O	200																						
2024	1490	Kelder	T	O	175																						
2024	151G	Garage aangebouwd	T	SP	14000																						
2024	1520	Garage aangebouwd zadeldak	T	O	700						550			450		250			75		50					25	
2024	1530	Garage aangebouwd platdak	T	O	625						450			350		200			60								
2024	1550	Garage vrijstaand zadeldak	T	O	800						650			550		150			150		90						
2024	1550	Garage vrijstaand zadeldak	T	SP	17000																						
2024	1560	Garage vrijstaand platdak	T	O	750						600			500		350			100		60						
2024	1560	Garage vrijstaand platdak	T	SP	15000																						
2024	1570	Garage inpandig	T	SP	0																						
2024	1580	Garage onderpandig	T	SP	15000																						
2024	1590	Carport	T	SP	4000																						
2024	1620	Berging/schuur aangeb. zadeldak	T	O	450				400		350			300		150			50								
2024	1630	Berging/schuur aangeb. platdak	T	O	400				350		300			250		125			40								
2024	1640	Berging/schuur vrijstaand	T	SP	4000																						
2024	1650	Berging/schuur vrijst. zadeldak	T	O	500				450		400			350		200			75								
2024	1650	Berging/schuur vrijst. zadeldak	T	SP	4000																						
2024	1660	Berging/schuur vrijst. platdak	T	O	425				375		350			300		150			60								
2024	1660	Berging/schuur vrijst. platdak	T	SP	4000																						
2024	1670	Berging/schuur inpandig	T	SP	0																						
2024	1680	Berging/schuur onderpandig	T	SP	4000																						
2024	1710	Dierenverblijf	T	SP	0																						
2024	1720	Dierenverblijf (luxe)	T	SP	0																						
2024	1810	Zomerhuis/recreatiewoning	T	O	600																						
2024	1820	Hobbyruimte (atelier)	T	O	600																						
2024	1830	Hobbykas	T	SP	0																						
2024	1840	Tuinhuis/blokhut	T	SP	0																						
2024	1850	Sauna (blokhut)	T	SP	2000																						
2024	1860	Overkapping/luifel bij woning	T	SP	2500																						
2024	2010	Tuin (bij meergezinswoning)	T	O	100																						
2024	2120	Extra grond (overgrond)	T	O	60																			50			
2024	2140	Parkeerplaats	T	SP	9000																						
2024	3310	Loods	T	O	190																						
2024	4160	Paardenstal (boxen)	T	O	500																						
2024	4180	Butenbak/buitenmanege	T	O	10																						
2024	6510	Zwembad algemeen	T	SP	12500																						
2024	8720	Asbest opruiming (-)	T	O	-43																					-43	

HEB JE NOG VRAGEN?

Heb je vragen naar aanleiding van dit verantwoordingsdocument? Die beantwoorden we graag.

Ga voor algemene informatie en nieuws naar onze website.

Op de website van Sabewa Zeeland kun je met de **WOZ-calculator** meteen zien wat je eventueel minder zou moeten betalen met een lagere waarde.

Ben je het niet eens met jouw WOZ-waarde? Dan kun je daar **bezwaar tegen maken** via de website.

www.sabewazeeland.nl



Vragen over de waarde en/of de taxatie
taxateurs@sabewazeeland.nl

Algemene vragen
info@sabewazeeland.nl



Je kunt ons telefonisch bereiken van 9:00 - 13:00 uur via
088-999 5800

Dit is een uitgave van
Sabewa Zeeland
Kennedylaan 1
4538 AE Terneuzen

Vormgeving
Veerle Moelker - Quillie

Redactie
Directie en medewerkers
Sabewa Zeeland



SABEWA
ZEELAND

