

VERANTWOORDINGS- DOCUMENT

DE WOZ-WAARDE:
HOE KOMT DEZE TOT STAND?
BIJLAGE KAPELLE | 2026



SABEWA
ZEELAND



gemeente
Kapelle

BIJLAGE BIJ HET VERANTWOORDINGSDOCUMENT

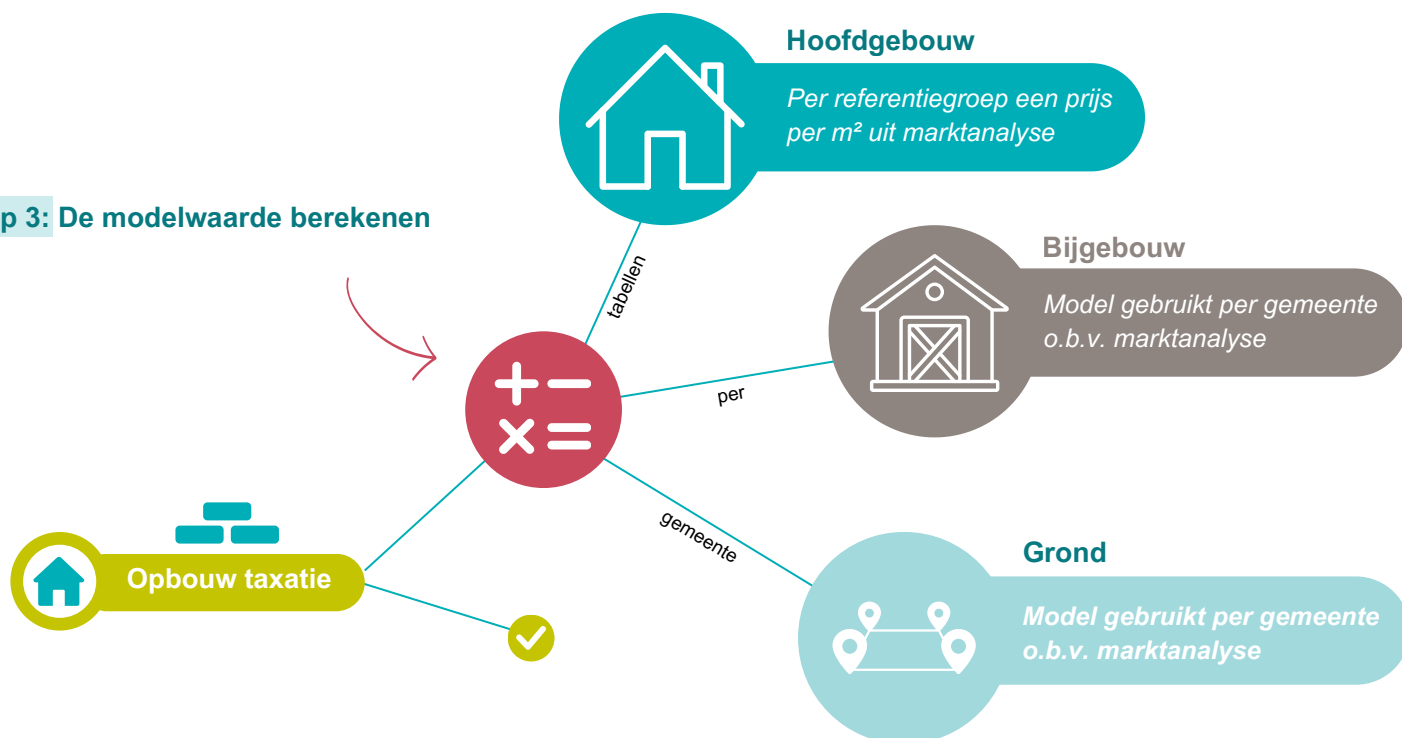
In het document 'De WOZ-waarde: hoe komt deze tot stand?', hebben we het bij **stap 3** van het proces 'waardebepaling' over hoe we uitkomen bij de waarde van een object of woning. Bij het bepalen van de waarde kijken we naar drie onderdelen: de waarde van het **hoofdgebouw**, de waarde van de **bijgebouwen** 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
2026	W601	Eliwerve
2026	W602	Kapelle Noord/Oost
2026	W603	Kapelle Centrum/West
2026	W604	Overtieringe
2026	W605	Stelhoek
2026	W606	Wemeldinge
2026	W607	Kapelle Lerkenhoek
2026	W608	Wemeldinge Haven
2026	W609	Kapelse Moer
2026	W610	Abbekinderen
2026	W611	Biezelinghe

Jaar	Waardegebied	Omschrijving
2026	W612	AWillem Anna Polder
2026	W613	Smokkelhoek
2026	W614	Schore
2026	W615	Oesterbaai
2026	W616	Binnen-/Buitenhaven
2026	W617	Herdershoefje
2026	W618	omgeving station/treinrails
2026	W619	Zuidhoek
2026	W620	Wemeldinge jaren 80-90
2026	W621	Dorpsstraat
2026	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 m ² x € 260 =	€ 78.000
100 m ² x € 130 =	€ 13.000
215 m ² x € 65 =	€ 13.975 +
615 m²	€104.975

waarde garage

18 m ² x € 1.050 =	€ 18.900
7 m ² x € 850 =	€ 5.950
25 m ² x € 500 =	€ 12.500
5 m ² x € 350 =	€ 1.750 +
55 m²	€ 39.100

waarde berging

10 m ² x € 400 =	€ 4.000
7 m ² 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
2026	2030	W601	A	350					243		175	87		43	7
2026	2030	W601	AW	350					243		175	87		43	7
2026	2030	W601	B	350		243		175		87			43		7
2026	2030	W601	C	350	243		175			87			43		7
2026	2030	W601	D	350	243		175			87			43		7
2026	2030	W601	H	350	243		175			87			43		7
2026	2030	W601	J	350					243		175	87		43	7
2026	2030	W601	K	350					243		175	87		43	7
2026	2030	W602	A	295					175		147	74		37	7

Jaar	Code WOZ-deelobject	Waardegebied	Typeaanduiding	0 m2	200	300	325	400	525	750	875	1050	1750	1850	2500
2026	2030	W602	AW	295					175		147	74		37	7
2026	2030	W602	B	295		175		147		74			37		7
2026	2030	W602	C	295	175		147			74			37		7
2026	2030	W602	D	295	175		147			74			37		7
2026	2030	W602	H	295	175		147			74			37		7
2026	2030	W602	J	295					175		147	74		37	7
2026	2030	W602	K	295					175		147	74		37	7
2026	2030	W606	A	275					165		137	68		34	7
2026	2030	W606	AW	275					165		137	68		34	7
2026	2030	W606	B	275		165		137		68			34		7
2026	2030	W606	C	275	165		137			68			34		7
2026	2030	W606	D	275	165		137			68			34		7
2026	2030	W606	H	275	165		137			68			34		7
2026	2030	W606	J	275					165		137	68		34	7
2026	2030	W606	K	275					165		137	68		34	7
2026	2030	W607	A	250					150		125	62		31	7
2026	2030	W607	AW	250					150		125	62		31	7
2026	2030	W607	B	250		150		125		62			31		7
2026	2030	W607	C	250	150		125			62			31		7
2026	2030	W607	D	250	150		125			62			31		7
2026	2030	W607	H	250	150		125			62			31		7
2026	2030	W607	J	250					150		125	62		31	7
2026	2030	W607	K	250					150		125	62		31	7
2026	2030	W608	A	275					165		137	68		34	7
2026	2030	W608	AW	275					165		137	68		34	7
2026	2030	W608	B	275		165		137		68			34		7
2026	2030	W608	C	275	165		137			68			34		7
2026	2030	W608	D	275	165		137			68			34		7
2026	2030	W608	H	275	165		137			68			34		7
2026	2030	W608	J	275					165		137	68		34	7
2026	2030	W608	K	275					165		137	68		34	7
2026	2030	W611	A	275					165		137	68		34	7
2026	2030	W611	AW	275					165		137	68		34	7
2026	2030	W611	B	275		165		137		68			34		7

Jaar	Code WOZ-deelobject	Waardegebied	Typeaanduiding	0 m2	200	300	325	400	525	750	875	1050	1750	1850	2500
2026	2030	W611	C	275	165		137			68			34		7
2026	2030	W611	D	275	165		137			68			34		7
2026	2030	W611	H	275	165		137			68			34		7
2026	2030	W611	J	275					165		137	68		34	7
2026	2030	W611	K	275					165		137	68		34	7
2026	2030	W613	A	200					120		100	50		25	7
2026	2030	W613	AW	200					120		100	50		25	7
2026	2030	W613	B	200		120		100		50			25		7
2026	2030	W613	C	200	120		100			50			25		7
2026	2030	W613	D	200	120		100			50			25		7
2026	2030	W613	H	200	120		100			50			25		7
2026	2030	W613	J	200					120		100	50		25	7
2026	2030	W613	K	200					120		100	50		25	7
2026	2030	W614	A	200					120		100	50		25	7
2026	2030	W614	AW	200					120		100	50		25	7
2026	2030	W614	B	200		120		100		50			25		7
2026	2030	W614	C	200	120		100			50			25		7
2026	2030	W614	D	200	120		100			50			25		7
2026	2030	W614	H	200	120		100			50			25		7
2026	2030	W614	J	200					120		100	50		25	7
2026	2030	W614	K	200					120		100	50		25	7
2026	2030	W615	A	200					120		100	50		25	7
2026	2030	W615	AW	200					120		100	50		25	7
2026	2030	W615	B	200		120		100		50			25		7
2026	2030	W615	C	200	120		100			50			25		7
2026	2030	W615	D	200	120		100			50			25		7
2026	2030	W615	H	200	120		100			50			25		7
2026	2030	W615	J	200					120		100	50		25	7
2026	2030	W615	K	200					120		100	50		25	7
2026	2030	W616	A	425					255		212	106		53	7
2026	2030	W616	AW	425					255		212	106		53	7
2026	2030	W616	B	425		255		212		106			53		7
2026	2030	W616	C	425	255		212			106			53		7
2026	2030	W616	D	425	255		212			106			53		7

Jaar	Code WOZ-deelobject	Waardegebied	Typeaanduiding	0 m2	200	300	325	400	525	750	875	1050	1750	1850	2500
2026	2030	W616	H	425	255		212			106			53		7
2026	2030	W616	J	425					255		212	106		53	7
2026	2030	W616	K	425					255		212	106		53	7
2026	2030	W617	A	350					243		175	87		43	7
2026	2030	W617	AW	350					243		175	87		43	7
2026	2030	W617	B	350		243		175		87			43		7
2026	2030	W617	C	350	243		175			87			43		7
2026	2030	W617	D	350	243		175			87			43		7
2026	2030	W617	H	350	243		175			87			43		7
2026	2030	W617	J	350					243		175	87		43	7
2026	2030	W617	K	350					243		175	87		43	7
2026	2030	W618	A	250					150		125	62		31	7
2026	2030	W618	AW	250					150		125	62		31	7
2026	2030	W618	B	250		150		125		62			31		7
2026	2030	W618	C	250	150		125			62			31		7
2026	2030	W618	D	250	150		125			62			31		7
2026	2030	W618	H	250	150		125			62			31		7
2026	2030	W618	J	250					150		125	62		31	7
2026	2030	W618	K	250					150		125	62		31	7
2026	2030	W621	A	350					243		175	87		43	7
2026	2030	W621	AW	350					243		175	87		43	7
2026	2030	W621	B	350		243		175		87			43		7
2026	2030	W621	C	350	243		175			87			43		7
2026	2030	W621	D	350	243		175			87			43		7
2026	2030	W621	H	350	243		175			87			43		7
2026	2030	W621	J	350					243		175	87		43	7
2026	2030	W621	K	350					243		175	87		43	7
2026	2030	W622	A	200					120		100	50		25	7

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. **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	0 m2	1	5	8	10	15	18	20	25	30	40	50	60	75	100	150	200	250	350	500	550	800	1000
2026	1210	Aanbouw woonruimte met dakconstructie	P	O	100			80		70				65		60		55									
2026	1220	Aanbouw woonruimte met platdak	P	O	100			70		65				60		55		45									
2026	1230	Serre	T	O	825				660				550			425			275								
2026	1310	Dakkapel	T	O	1000																						
2026	1320	Dakopbouw	P	O	95			65				60			55		50	45									
2026	1340	Dakterrass/balkon	T	O	0																						
2026	1380	Bergzolder/vliering	P	O	25																						
2026	1420	Souterrain/woonkelder	P	O	50																						
2026	1490	Kelder	P	O	25																						
2026	1520	Garage aangebouwd dakconstructie	T	O	950						750		500			350		250	200								
2026	1530	Garage aangebouwd platdak	T	O	900						700		500			350		250	200								
2026	1550	Garage vrijstaand dakconstructie	T	O	1050						850		500			350		250	200								
2026	1560	Garage vrijstaand platdak	T	O	1000						800		500			350		250	200								
2026	1570	Garage inpandig	T	SP		-15000																					
2026	1580	Garage onderpandig	T	SP		15000																					
2026	1590	Carport	T	SP		4000																					
2026	1620	Berging/schuur aangebouwd dakconstructie	T	O	450				400				350			300		150		50							
2026	1630	Berging/schuur aangebouwd platdak	T	O	400				350				300			250		125		40							
2026	1650	Berging/schuur vrijstaand dakconstructie	T	O	500				450				400			350		200		75							
2026	1660	Berging/schuur vrijstaand platdak	T	O	425				375				350			300		150		60							
2026	1670	Berging/schuur inpandig	T	SP		-4000																					
2026	1680	Berging/schuur onderpandig	T	SP		4000																					
2026	1710	Dierenverblijf	T	SP		0																					
2026	1810	Zomerhuisje/recreatiewoning	P	O	60									50	40												
2026	1820	Hobbyruimte (atelier)	T	O	600																						
2026	1830	Hobbykas	T	SP		0																					
2026	1840	Tuinhuis/blokhut	T	SP		0																					
2026	1850	Sauna (blokhut)	T	SP		2000																					
2026	1860	Overkapping/luifel bij woning	T	SP		2500																					
2026	186G	Overkapping gesloten glas	T	SP		7500																					
2026	1880	Privé zwembad binnen	T	SP		20000																					
2026	1890	Privé zwembad buiten	T	SP		12500																					
2026	2010	Tuin (bij meergezinswoning)	T	O	100																						
2026	2140	Parkeerplaats	T	SP		9000																					
2026	214A	Parkeerplaats onderpandig	T	SP		12000																					
2026	3310	Loods	T	O	275																						
2026	4160	Paardenstal (boxen)	T	O	500																						
2026	4180	Buitenbak/buitenmanege	T	O	10																						
2026	6510	Zwembad algemeen	T	SP		12500																					
2026	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

