

VERANTWOORDINGS- DOCUMENT

DE WOZ-WAARDE:
HOE KOMT DEZE TOT STAND?
BIJLAGE KAPELLE | 2025



BIJLAGE BIJ HET VERANTWOORDINGSDOCUMENT

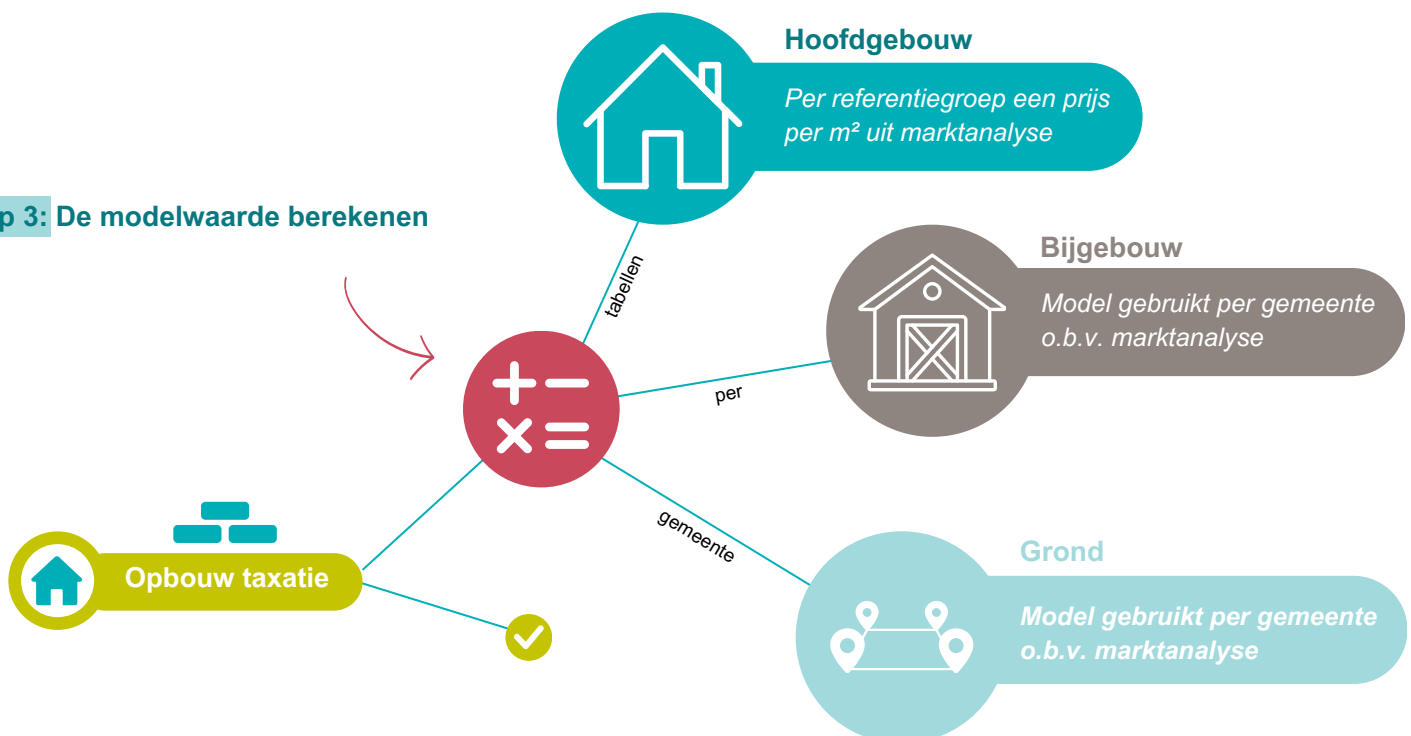
In het document 'De WOZ-waarde: hoe komt deze tot stand?', hebben we het bij **stap 3** van het proces 'waardebepaling' over hoe we uitkomen bij de waarde van een object of woning. Bij het bepalen van de waarde kijken we naar drie onderdelen: de waarde van het **hoofdgebouw**, de waarde van de **bijgebouwen** 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.

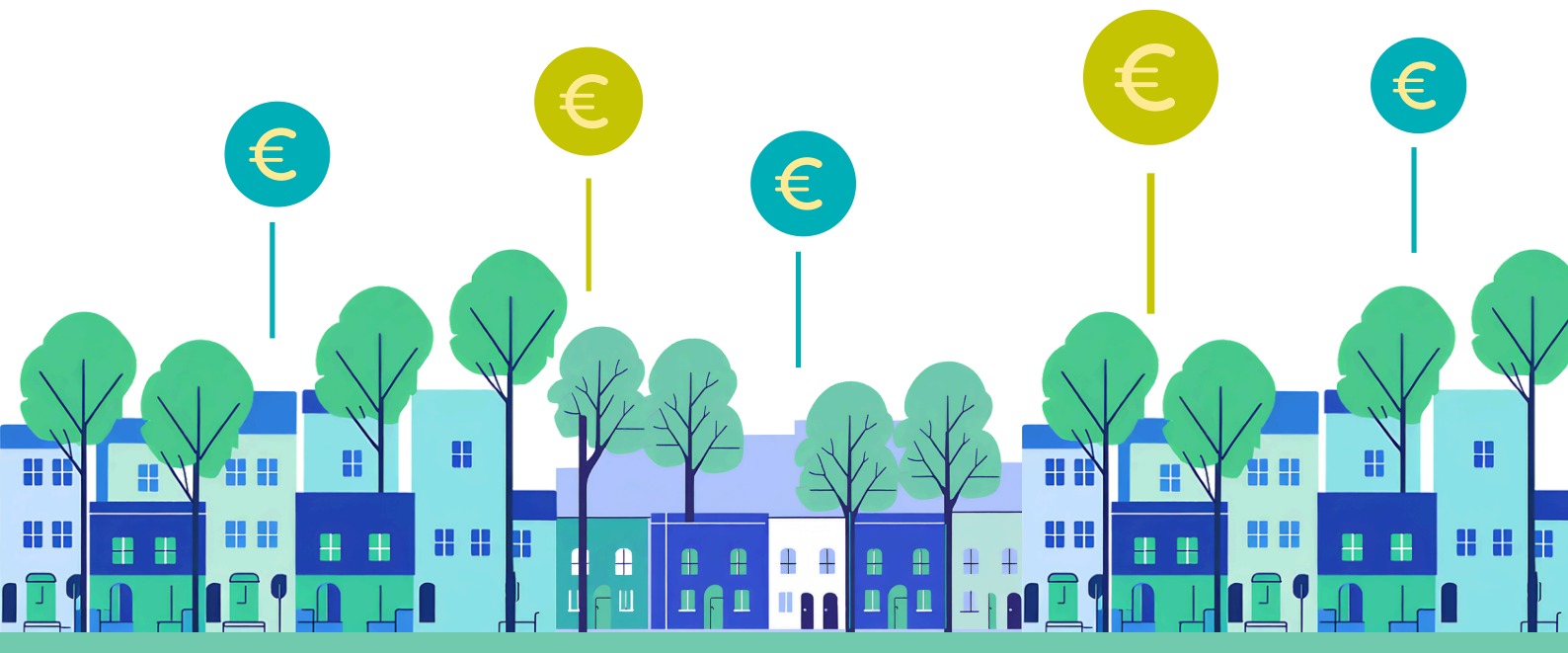
Elke gemeente is opgedeeld in waardegebieden (WGEB). Dit zijn wijken of delen van wijken.

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
2025	W601	Eliwerve
2025	W602	Kapelle Noord/Oost
2025	W603	Kapelle Centrum/West
2025	W604	Overtieringe
2025	W605	Stelhoek
2025	W606	Wemeldinge
2025	W607	Kapelle Lerkenhoek
2025	W608	Wemeldinge Haven
2025	W609	Kapelse Moer
2025	W610	Abbekinderen
2025	W611	Biezelinghe

Jaar	Waardegebied	Omschrijving
2025	W612	AWillem Anna Polder
2025	W613	Smokkelhoek
2025	W614	Schore
2025	W615	Oesterbaai
2025	W616	Binnen-/Buitenhaven
2025	W617	Herdershoefje
2025	W618	omgeving station/treinrails
2025	W619	Zuidhoek
2025	W620	Wemeldinge jaren 80-90
2025	W621	Dorpsstraat
2025	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	Systematiek	Code taxatiemethodiek	Waardegebied	Typeaanduiding	m ²											
						0	200	300	325	400	525	750	875	1050	1750	1850	2500
2025	2030	T	O	W601	A	300					150		75	37		5	4
2025	2030	T	O	W601	AW	300					150		75	37		5	4
2025	2030	T	O	W601	B	300		150		75		37			5		4
2025	2030	T	O	W601	C	300	150		75		37				5		4
2025	2030	T	O	W601	D	300	150		75		37				5		4
2025	2030	T	O	W601	H	300	150		75		37				5		4
2025	2030	T	O	W601	J	300					150		75	37		5	4
2025	2030	T	O	W601	K	300					150		75	37		5	4

Jaar	Code WOZ-deelobject	Systematiek	Code taxatiemethodiek	Waardegebied	Typeaanduiding	0 m ²	200	300	325	400	525	750	875	1050	1750	1850	2500
2025	2030	T	O	W602	A	270					135		67	33		5	4
2025	2030	T	O	W602	AW	270					135		67	33		5	4
2025	2030	T	O	W602	B	270		135		67		33			5		4
2025	2030	T	O	W602	C	270	135		67			33			5		4
2025	2030	T	O	W602	D	270	135		67			33			5		4
2025	2030	T	O	W602	H	270	135		67			33			5		4
2025	2030	T	O	W602	J	270					135		67	33		5	4
2025	2030	T	O	W602	K	270					135		67	33		5	4
2025	2030	T	O	W603	A	270					135		67	33		5	4
2025	2030	T	O	W603	AW	270					135		67	33		5	4
2025	2030	T	O	W603	B	270		135		67		33			5		4
2025	2030	T	O	W603	C	270	135		67			33			5		4
2025	2030	T	O	W603	D	270	135		67			33			5		4
2025	2030	T	O	W603	H	270	135		67			33			5		4
2025	2030	T	O	W603	J	270					135		67	33		5	4
2025	2030	T	O	W603	K	270					135		67	33		5	4
2025	2030	T	O	W604	A	330					165		82	41		6	4
2025	2030	T	O	W604	AW	330					165		82	41		6	4
2025	2030	T	O	W604	B	330		165		82		41			6		4
2025	2030	T	O	W604	C	330	165		82			41			6		4
2025	2030	T	O	W604	D	330	165		82			41			6		4
2025	2030	T	O	W604	H	330	165		82			41			6		4
2025	2030	T	O	W604	J	330					165		82	41		6	4
2025	2030	T	O	W604	K	330					165		82	41		6	4
2025	2030	T	O	W605	A	180					90		45	21		4	4
2025	2030	T	O	W605	AW	180					90		45	21		4	4
2025	2030	T	O	W605	B	180		90		45		21			4		4
2025	2030	T	O	W605	C	180	90		45			21			4		4
2025	2030	T	O	W605	D	180	90		45			21			4		4
2025	2030	T	O	W605	H	180	90		45			21			4		4
2025	2030	T	O	W605	J	180					90		45	21		4	4
2025	2030	T	O	W605	K	180					90		45	21		4	4
2025	2030	T	O	W606	A	215					107		53	26		4	4
2025	2030	T	O	W606	AW	215					107		53	26		4	4
2025	2030	T	O	W606	B	215		107		53		26			4		4
2025	2030	T	O	W606	C	215	107		53			26			4		4

Jaar	Code WOZ-deelobject	Systematiek	Code taxatiemethodiek	Waardegebied	Typeaanduiding	0 m ²	200	300	325	400	525	750	875	1050	1750	1850	2500
2025	2030	T	O	W606	D	215	107		53			26			4		4
2025	2030	T	O	W606	H	215	107		53			26			4		4
2025	2030	T	O	W606	J	215					107		53	26		4	4
2025	2030	T	O	W606	K	215					107		53	26		4	4
2025	2030	T	O	W607	A	245					122		61	30		4	4
2025	2030	T	O	W607	AW	245					122		61	30		4	4
2025	2030	T	O	W607	B	245		122		61		30			4		4
2025	2030	T	O	W607	C	245	122		61			30			4		4
2025	2030	T	O	W607	D	245	122		61			30			4		4
2025	2030	T	O	W607	H	245	122		61			30			4		4
2025	2030	T	O	W607	J	245					122		61	30		4	4
2025	2030	T	O	W607	K	245					122		61	30		4	4
2025	2030	T	O	W608	A	240					120		60	30		4	4
2025	2030	T	O	W608	AW	240					120		60	30		4	4
2025	2030	T	O	W608	B	240		120		60		30			4		4
2025	2030	T	O	W608	C	240	120		60			30			4		4
2025	2030	T	O	W608	D	240	120		60			30			4		4
2025	2030	T	O	W608	H	240	120		60			30			4		4
2025	2030	T	O	W608	J	240					120		60	30		4	4
2025	2030	T	O	W608	K	240					120		60	30		4	4
2025	2030	T	O	W609	A	260					130		65	32		4	4
2025	2030	T	O	W609	AW	260					130		65	32		4	4
2025	2030	T	O	W609	B	260		130		65		32			4		4
2025	2030	T	O	W609	C	260	130		65			32			4		4
2025	2030	T	O	W609	D	260	130		65			32			4		4
2025	2030	T	O	W609	H	260	130		65			32			4		4
2025	2030	T	O	W609	J	260					130		65	32		4	4
2025	2030	T	O	W609	K	260					130		65	32		4	4
2025	2030	T	O	W610	A	200					100		50	24		4	4
2025	2030	T	O	W610	AW	200					100		50	24		4	4
2025	2030	T	O	W610	B	200		100		50		24			4		4
2025	2030	T	O	W610	C	200	100		50			24			4		4
2025	2030	T	O	W610	D	200	100		50			24			4		4
2025	2030	T	O	W610	H	200	100		50			24			4		4
2025	2030	T	O	W610	J	200					100		50	24		4	4
2025	2030	T	O	W610	K	200					100		50	24		4	4
2025	2030	T	O	W611	A	240					120		60	30		4	4
2025	2030	T	O	W611	AW	240					120		60	30		4	4
2025	2030	T	O	W611	B	240		120		60		30			4		4
2025	2030	T	O	W611	C	240	120		60			30			4		4
2025	2030	T	O	W611	D	240	120		60			30			4		4
2025	2030	T	O	W611	H	240	120		60			30			4		4
2025	2030	T	O	W611	J	240					120		60	30		4	4
2025	2030	T	O	W611	K	240					120		60	30		4	4

Jaar	Code WOZ-deelobject	Systematiek	Code taxatiemethodiek	Waardegebied	Typeaanduiding	0 m ²	200	300	325	400	525	750	875	1050	1750	1850	2500
2025	2030	T	O	W612	A	325					162		81	39		6	4
2025	2030	T	O	W612	AW	325					162		81	39		6	4
2025	2030	T	O	W612	B	325		162		81		39			6		4
2025	2030	T	O	W612	C	325	162		81			39			6		4
2025	2030	T	O	W612	D	325	162		81			39			6		4
2025	2030	T	O	W612	H	325	162		81			39			6		4
2025	2030	T	O	W612	J	325					162		81	39		6	4
2025	2030	T	O	W612	K	325					162		81	39		6	4
2025	2030	T	O	W613	A	200					100		50	24		4	4
2025	2030	T	O	W613	AW	200					100		50	24		4	4
2025	2030	T	O	W613	B	200		100		50		24			4		4
2025	2030	T	O	W613	C	200	100		50			24			4		4
2025	2030	T	O	W613	D	200	100		50			24			4		4
2025	2030	T	O	W613	H	200	100		50			24			4		4
2025	2030	T	O	W613	J	200					100		50	24		4	4
2025	2030	T	O	W613	K	200					100		50	24		4	4
2025	2030	T	O	W614	A	190					95		47	23		4	4
2025	2030	T	O	W614	AW	190					95		47	23		4	4
2025	2030	T	O	W614	B	190		95		47		23			4		4
2025	2030	T	O	W614	C	190	95		47			23			4		4
2025	2030	T	O	W614	D	190	95		47			23			4		4
2025	2030	T	O	W614	H	190	95		47			23			4		4
2025	2030	T	O	W614	J	190					95		47	23		4	4
2025	2030	T	O	W614	K	190					95		47	23		4	4
2025	2030	T	O	W615	A	105					52		26	12		4	4
2025	2030	T	O	W615	AW	105					52		26	12		4	4
2025	2030	T	O	W615	B	105		52		26		12			4		4
2025	2030	T	O	W615	C	105	52		26			12			4		4
2025	2030	T	O	W615	D	105	52		26			12			4		4
2025	2030	T	O	W615	H	105	52		26			12			4		4
2025	2030	T	O	W615	J	105					52		26	12		4	4
2025	2030	T	O	W615	K	105					52		26	12		4	4
2025	2030	T	O	W616	A	410					205		102	51		7	4
2025	2030	T	O	W616	AW	410					205		102	51		7	4
2025	2030	T	O	W616	B	410		205		102		51			7		4
2025	2030	T	O	W616	C	410	205		102			51			7		4
2025	2030	T	O	W616	D	410	205		102			51			7		4
2025	2030	T	O	W616	H	410	205		102			51			7		4
2025	2030	T	O	W616	J	410					205		102	51		7	4
2025	2030	T	O	W616	K	410					205		102	51		7	4
2025	2030	T	O	W617	A	330					165		82	41		6	4
2025	2030	T	O	W617	AW	330					165		82	41		6	4
2025	2030	T	O	W617	B	330		165		82		41			6		4
2025	2030	T	O	W617	C	330	165		82			41			6		4

Jaar	Code WOZ-deelobject	Systematiek	Code taxatiemethodiek	Waardegebied	Typeaanduiding	0 m²	200	300	325	400	525	750	875	1050	1750	1850	2500
2025	2030	T	O	W617	D	330	165		82			41			6		4
2025	2030	T	O	W617	H	330	165		82			41			6		4
2025	2030	T	O	W617	J	330					165		82	41		6	4
2025	2030	T	O	W617	K	330					165		82	41		6	4
2025	2030	T	O	W618	A	192					96		48	24		4	4
2025	2030	T	O	W618	AW	192					96		48	24		4	4
2025	2030	T	O	W618	B	192		96		48		24			4		4
2025	2030	T	O	W618	C	192	96		48			24			4		4
2025	2030	T	O	W618	D	192	96		48			24			4		4
2025	2030	T	O	W618	H	192	96		48			24			4		4
2025	2030	T	O	W618	J	192					96		48	24		4	4
2025	2030	T	O	W618	K	192					96		48	24		4	4
2025	2030	T	O	W619	A	290					145		72	36		5	4
2025	2030	T	O	W619	AW	290					145		72	36		5	4
2025	2030	T	O	W619	B	290		145		72		36			5		4
2025	2030	T	O	W619	C	290	145		72			36			5		4
2025	2030	T	O	W619	D	290	145		72			36			5		4
2025	2030	T	O	W619	H	290	145		72			36			5		4
2025	2030	T	O	W619	J	290					145		72	36		5	4
2025	2030	T	O	W619	K	290					145		72	36		5	4
2025	2030	T	O	W620	A	250					125		62	31		4	4
2025	2030	T	O	W620	AW	250					125		62	31		4	4
2025	2030	T	O	W620	B	250		125		62		31			4		4
2025	2030	T	O	W620	C	250	125		62			31			4		4
2025	2030	T	O	W620	D	250	125		62			31			4		4
2025	2030	T	O	W620	H	250	125		62			31			4		4
2025	2030	T	O	W620	J	250					125		62	31		4	4
2025	2030	T	O	W620	K	250					125		62	31		4	4
2025	2030	T	O	W621	A	275					137		68	34		5	4
2025	2030	T	O	W621	AW	275					137		68	34		5	4
2025	2030	T	O	W621	B	275		137		68		34			5		4
2025	2030	T	O	W621	C	275	137		68			34			5		4
2025	2030	T	O	W621	D	275	137		68			34			5		4
2025	2030	T	O	W621	H	275	137		68			34			5		4
2025	2030	T	O	W621	J	275					128		64	30		5	4
2025	2030	T	O	W621	K	275					128		64	30		5	4
2025	2030	T	O	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. **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	1	5	8	10	15	18	20	25	30	40	50	60	75	100	150	200	250	300	350	500	550	800	
2025	1210	Aanbouw woonruimte zadeldak	P	O	100			80	70					65	60	60	55											
2025	1220	Aanbouw woonruimte platdak	P	O	100			70	65					60	55	55	45											
2025	1230	Serre	T	O	825			660					550			425			275									
2025	1310	Dakkapel	T	O	1000																							
2025	1320	Dakopbouw	P	O	95			65				60			55	50	45											
2025	1340	Dakterras/balkon	T	O	0																							
2025	1350	Zolder	P	O	25																							
2025	1360	Balkon	T	O	450		350	300			200		100	100	75	75		75			75		31		27	27		
2025	1420	Souterrain/woonkelder	P	O	50																							
2025	1490	Kelder	P	O	25																							
2025	151G	Garage aangebouwd	T	SP		14000																						
2025	1520	Garage aangebouwd zadeldak	T	O	950				750		500				350	250	200											
2025	1530	Garage aangebouwd platdak	T	O	900				700		500				350	250	200											
2025	1550	Garage vrijstaand zadeldak	T	O	1050				850		500				350	250	200											
2025	1550	Garage vrijstaand zadeldak	T	SP		17000																						
2025	1560	Garage vrijstaand platdak	T	O	1000				800		500				350	250	200											
2025	1560	Garage vrijstaand platdak	T	SP		15000																						
2025	1570	Garage inpandig	T	SP		-15000																						
2025	1580	Garage onderpandig	T	SP		15000																						
2025	1590	Carport	T	SP		4000																						
2025	1620	Berging/schuur aangeb. zadeldk	T	O	450			400			350				300		150		50									
2025	1630	Berging/schuur aangeb. platdak	T	O	400			350			300				250		125		40									
2025	1640	Berging/schuur vrijstaand	T	SP		4000																						
2025	1650	Berging/schuur vrijst. zadeldk	T	O	500			450			400				350		200		75									
2025	1650	Berging/schuur vrijst. zadeldk	T	SP		4000																						
2025	1660	Berging/schuur vrijst. platdak	T	O	425			375			350				300		150		60									
2025	1660	Berging/schuur vrijst. platdak	T	SP		4000																						
2025	1670	Berging/schuur inpandig	T	SP		-4000																						
2025	1680	Berging/schuur onderpandig	T	SP		4000																						
2025	1710	Dierenverblijf	T	SP		0																						
2025	1720	Dierenverblijf (luke)	T	SP		0																						
2025	1810	Zomerhuisje/recreatiewoning	P	O	60								50	40														
2025	1820	Hobbyruimte (atelier)	T	O	600																							
2025	1830	Hobbykas	T	SP		0																						
2025	1840	Tuinhuis/blokhut	T	SP		0																						
2025	1850	Sauna (blokhut)	T	SP		2000																						
2025	1860	Overkapping/luifel bij woning	T	SP		2500																						
2025	2010	Tuin (bij meergezinswoning)	T	O	100																							
2025	2120	Extra grond (overgrond)	T	O	60																					50		
2025	2140	Parkeerplaats	T	SP		9000																						
2025	3310	Loods	T	O	275																							
2025	4160	Paardenstal (boxen)	T	O	500																							
2025	4180	Buitenbak/buitenmanege	T	O	10																							
2025	6510	Zwembad algemeen	T	SP		12500																						
2025	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

