



Bijlage verantwoordingsdocument 2026
Gemeente Pekela.

Noordelijk
Belastingkantoor

Bijlage I

Gemiddelde waardeontwikkeling tussen 1 januari 2024 en 1 januari 2025

Hieronder ziet u de gemiddelde waardeontwikkeling van de woningen binnen de gemeente Pekela. Let wel, dit zijn gemiddelde percentages en deze zijn niet maatgevend voor alle woningen in de gemeente. De ontwikkeling kan ook binnen een categorie verschillend zijn en is van veel factoren afhankelijk. Daarnaast ziet u het aantal goedgekeurde verkoopcijfers in de periode 01-01-2024 t/m 30-06 2025.

De gemiddelde waardeontwikkeling voor woningen in de gemeente tussen 1 januari 2024 en 1 januari 2025 bedraagt 20.7%.

<i>Categorie</i>	<i>Gemiddelde waardeontwikkeling per categorie</i>	<i>Aantal goedgekeurde verkoopcijfers</i>
<i>Flats/appartementen</i>	34.5%	3
<i>Boven- en benedenwoningen</i>	34.5%	0
<i>Rij- en hoekwoningen</i>	24.4%	58
<i>Twee onder een kapwoningen</i>	18.0%	40
<i>Vrijstaande woningen</i>	18.8%	77
<i>Recreatiewoningen</i>	21.2%	1
<i>Garageboxen</i>	52.7%	0

Hieronder ziet u de gemiddelde waardeontwikkeling van de niet-woningen binnen de gemeente Pekela. Let wel, dit zijn gemiddelde percentages en deze zijn niet maatgevend voor alle niet-woningen in de gemeente. De ontwikkeling kan ook binnen een categorie verschillend zijn en is van veel factoren afhankelijk.

De gemiddelde waardeontwikkeling voor niet-woningen in de gemeente tussen 1 januari 2024 en 1 januari 2025 bedraagt 12.4%.

<i>Categorie</i>	<i>Gemiddelde waardeontwikkeling per categorie</i>
<i>Kantoren</i>	16.0%
<i>Horeca</i>	11.6%
<i>Winkels</i>	19.3%
<i>Andere courante objecten</i>	25.1%
<i>Agrarische objecten</i>	9.0%
<i>Incourante objecten</i>	2.0%

Bijlage II Taxatiemodellen woningen

Belastingjaar 2026, waardepeildatum 01-01-2025

Wij passen verschillende correcties toe op basis van de secundaire kenmerken. Deze correcties vinden plaats op zowel de hoofdgebouwen, de bijgebouwen als op de kavelwaarde. Hieronder ziet u met welke percentages wij de waarde corrigeren.

Correcties op het hoofdgebouw op basis van de secundaire kenmerken

Appartementen

Secundaire kenmerk	1	2	3	4	5
Kwaliteit	-20%	-10%	0%	6%	12%
Onderhoud	-8%	-4%	0%	2.4%	4,8%
Uitstraling	-10%	-5%	0%	5%	10%
Doelmatigheid	-20%	-10%	0%	10%	20%
Voorzieningen	-10%	-6%	0%	3.6%	6%
Ligging	-6%	-3%	0%	3%	6%

Grond gebonden woningen

Secundaire kenmerk	1	2	3	4	5
Kwaliteit	-20%	-10%	0%	6%	12%
Onderhoud	-8%	-4%	0%	2.4%	4,8%
Uitstraling	-10%	-5%	0%	5%	10%
Doelmatigheid	-20%	-10%	0%	10%	20%
Voorzieningen	-10%	-6%	0%	3.6%	6%
Ligging	0%	0%	0%	0%	0%

Correcties op de bijgebouwen op basis van de secundaire kenmerken

Secundaire kenmerk	1	2	3	4	5
<i>Kwaliteit</i>	-50%	-25%	0%	25%	50%
<i>Onderhoud</i>	-20%	-10%	0%	10%	20%
<i>Uitstraling</i>	-40%	-20%	0%	20%	40%
<i>Doelmatigheid</i>	-40%	-20%	0%	20%	40%
<i>Voorzieningen</i>	-30%	-20%	0%	20%	30%
<i>Ligging</i>	-40%	-20%	0%	20%	40%

Correcties op de kavelwaarde op basis van de secundaire kenmerken

Secundaire kenmerk	1	2	3	4	5
<i>Kwaliteit</i>	0%	0%	0%	0%	0%
<i>Onderhoud</i>	0%	0%	0%	0%	0%
<i>Uitstraling</i>	-20%	-10%	0%	10%	20%
<i>Doelmatigheid</i>	-30%	-15%	0%	15%	30%
<i>Voorzieningen</i>	0%	0%	0%	0%	0%
<i>Ligging</i>	-30%	-15%	0%	15%	30%

Bijgebouwenmodel woningen

Voor een groot aantal bijgebouwen gebruiken wij een vaste basiseenheidsprijs per m². Deze basiseenheidsprijs corrigeren wij vaak via een staffel. Deze staffel is als volgt.

Staffel bijgebouwen

Oppervlakte van	Oppervlakte t/m	Percentage van basiseenheidsprijs
0 m ²	10 m ²	100%
11 m ²	20 m ²	80%
21 m ²	50 m ²	60%
51 m ²	100 m ²	40%
101 m ²		20%

In onderstaande tabel staan de vaste basiseenheidsprijzen per m² van de meest voorkomende onderdelen. Hierbij staat ook aangegeven of de waarde via een staffel wordt gecorrigeerd.

Basiseenheidsprijs bijgebouwen

Code	Omschrijving	Basiseenheidsprijs per m ²	Staffel	Opmerking
1230	Serre	€ 1.000	ja	
1250	Loggia	-		Waarde per gebied verschillend
1340	Balkon / (dak)terras / Loggia	-		Waarde per gebied verschillend
1350	Bergzolder (overige inpandige ruimte)	€ 350	nee	
1352	Entresol (overige inpandige ruimte)	€ 500	nee	
1370	(dak)terras	-		Waarde per gebied verschillend
1410	Voorraadmelder (overige inpandige ruimte)	€ 450	ja	

<i>Code</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Basiseenheidsprijs per m2</i>	<i>Staffel</i>	<i>Opmerking</i>
1420	Souterrain / Woonkelder	€ 750	nee	
1510	Garage aangebouwd	€ 850	ja	
151B	Garage aangebouwd beton	€ 850	ja	
151H	Garage aangebouwd hout	€ 410	ja	
151K	Garage aangebouwd kunststof	€ 410	ja	
151M	Garage aangebouwd metaal	€ 410	ja	
151S	Garage aangebouwd steen	€ 850	ja	
1540	Garage vrijstaand	€ 350	ja	
154B	Garage vrijstaand beton	€ 750	ja	
154H	Garage vrijstaand hout	€ 350	ja	
154K	Garage vrijstaand kunststof	€ 350	ja	
154M	Garage vrijstaand metaal	€ 350	ja	
154S	Garage vrijstaand steen	€ 750	ja	
1570	Garage inpandig	€ 850	ja	
1580	Garage onderpandig	€ 750	ja	
1590	Carport	€ 200	ja	
1591	Dubbele Carport	€ 200	ja	
159B	Carport beton	€ 500	ja	
159H	Carport hout	€ 200	ja	
159M	Carport metaal	€ 200	ja	
159S	Carport steen	€ 500	ja	
1610	Berging aangebouwd	€ 410	ja	
161B	Berging aangebouwd Beton	€ 850	ja	
161H	Berging aangebouwd Hout	€ 410	ja	
161K	Berging aangebouwd kunststof	€ 275	ja	
161M	Berging aangebouwd Metaal	€ 410	ja	
161S	Berging aangebouwd Steen	€ 850	ja	
161Z	Berging op zolder	€ 350	ja	
1640	Berging vrijstaand	€ 275	ja	
164B	Berging vrijstaand Beton	€ 750	ja	
164H	Berging vrijstaand Hout	€ 275	ja	

<i>Code</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Basiseenheidsprijs per m2</i>	<i>Staffel</i>	<i>Opmerking</i>
164K	Berging vrijstaand kunststof	€ 275	ja	
164M	Berging vrijstaand Metaal	€ 275	ja	
164S	Berging vrijstaand Steen	€ 750	ja	
1670	Berging inpandig	€ 850	ja	
1680	Berging onderpandig	€ 750	ja	
168B	Berging ondepandig Beton	€ 750	ja	
168S	Berging onderpandig steen	€ 750	ja	
1690	Open schuur / overkapping	€ 200	ja	
169H	Open schuur / overkapping Hout	€ 200	ja	
169M	Open schuur / overkapping Metaal	€ 200	ja	
169S	Open schuur / overkapping Steen	€ 500	ja	
1710	Dierenverblijf (bij woning)	€ 0	nee	
1760	Garagebox	-		Waarde per gebied verschillend
176B	Garagebox beton	-		Waarde per gebied verschillend
176H	Garagebox hout	-		Waarde per gebied verschillend
176M	Garagebox metaal	-		Waarde per gebied verschillend
176S	Garagebox steen	-		Waarde per gebied verschillend
1810	Gastenverblijf / Zomerhuisje	€ 1.000	nee	
1815	Semi-permanente unit	€ 750	nee	
181H	Gastenverblijf / Zomerhuisje hout	€ 750	nee	
181S	Gastenverblijf / Zomerhuisje steen	€ 1.000	nee	
1820	Hobbyruimte / atelier	€ 410	ja	
182H	Hobbyruimte / atelier hout	€ 410	ja	
182S	Hobbyruimte / atelier steen	€ 850	ja	
1830	Hobbykas	€ 0	nee	
1850	Sauna (blokhut)	€ 410	ja	
1855	Tuinkamer	€ 1.000	ja	
1860	Overkapping / luifel bij woning	€ 200	ja	
1880	Paardenstal (bij woning)	€ 350	ja	
1881	Binnenmanege (bij woning)	€ 140	nee	
1882	Buitenmanege (bij woning)	€ 12	nee	

<i>Code</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Basiseenheidsprijs per m2</i>	<i>Staffel</i>	<i>Opmerking</i>
1883	Stal / nachtverblijf (bij woning)	€ 350	ja	
188Z	Privé zwembad binnen	€ 500	nee	
1890	Botenhuis (bij woning)	€ 420	ja	
189Z	Privé zwembad buiten	€ 500	nee	
1900	Kantoor (bij woning)	-		Waarde per gebied verschillend
1910	Winkelruimte (bij woning)	-		Waarde per gebied verschillend
1920	Bedrijfsruimte (bij woning)	-		Waarde per gebied verschillend
1930	Praktijkruimte (bij woning)	-		Waarde per gebied verschillend
1940	Horecaruimte (bij woning)	-		Waarde per gebied verschillend
1980	Sportveld (bij woning)	€ 50	nee	

Basiseenheidsprijs kavel woningen

Per waardegebied gebruiken wij een vaste basiseenheidsprijs per m2 grond. De eenheidsprijs corrigeren wij via een staffel. Deze staffel kan per waardegebied en segment verschillend zijn.

Op het taxatieverslag van uw woning kunt u de gebruikte grondstaffel zien.

In onderstaande tabel staan de vaste basiseenheidsprijzen per m2 van de kavels per waardegebied.

Basiseenheidsprijs kavels

Waardegebied	Marktsegment	Waarde per m2
Oude Pekela (Pekela)	Vrijstaande woningen (Pekela)	€ 153
Oude Pekela (Pekela)	Woonboerderijen (Pekela)	€ 153
Oude Pekela (Pekela)	Rij-/Tussenwoningen (Pekela)	€ 153
Oude Pekela (Pekela)	2 ^u 1 kapwoningen (Pekela)	€ 153
Oude Pekela (Pekela)	Bedrijfswoningen (Pekela)	€ 61
Nieuwe Pekela (Pekela)	Vrijstaande woningen (Pekela)	€ 139
Nieuwe Pekela (Pekela)	Woonboerderijen (Pekela)	€ 139
Nieuwe Pekela (Pekela)	Rij-/Tussenwoningen (Pekela)	€ 139
Nieuwe Pekela (Pekela)	2 ^u 1 kapwoningen (Pekela)	€ 139
Nieuwe Pekela (Pekela)	Bedrijfswoningen (Pekela)	€ 55
Lintbebouwing overig (Pekela)	Vrijstaande woningen (Pekela)	€ 111
Lintbebouwing overig (Pekela)	Woonboerderijen (Pekela)	€ 111
Lintbebouwing overig (Pekela)	Rij-/Tussenwoningen (Pekela)	€ 111
Lintbebouwing overig (Pekela)	2 ^u 1 kapwoningen (Pekela)	€ 111
Lintbebouwing overig (Pekela)	Bedrijfswoningen (Pekela)	€ 44
Buitengebied (Pekela)	Vrijstaande woningen (Pekela)	€ 104
Buitengebied (Pekela)	Woonboerderijen (Pekela)	€ 104
Buitengebied (Pekela)	2 ^u 1 kapwoningen (Pekela)	€ 104
Buitengebied (Pekela)	Bedrijfswoningen (Pekela)	€ 41

Disclaimer

De informatie in dit verantwoordingsdocument is met zorg tot stand gekomen. Er kan echter niet worden uitgesloten dat onderdelen onvolledig, verouderd of onjuist zijn. Er kunnen geen rechten worden ontleend en de organisatie is niet aansprakelijk voor eventuele gevolgen van het gebruik van deze informatie.