

VERANTWOORDINGS- DOCUMENT

DE WOZ-WAARDE:
HOE KOMT DEZE TOT STAND?

BIJLAGE THOLEN | 2026



SABEWA
ZEELAND



gemeente Tholen

BIJLAGE BIJ HET VERANTWOORDINGSDOCUMENT

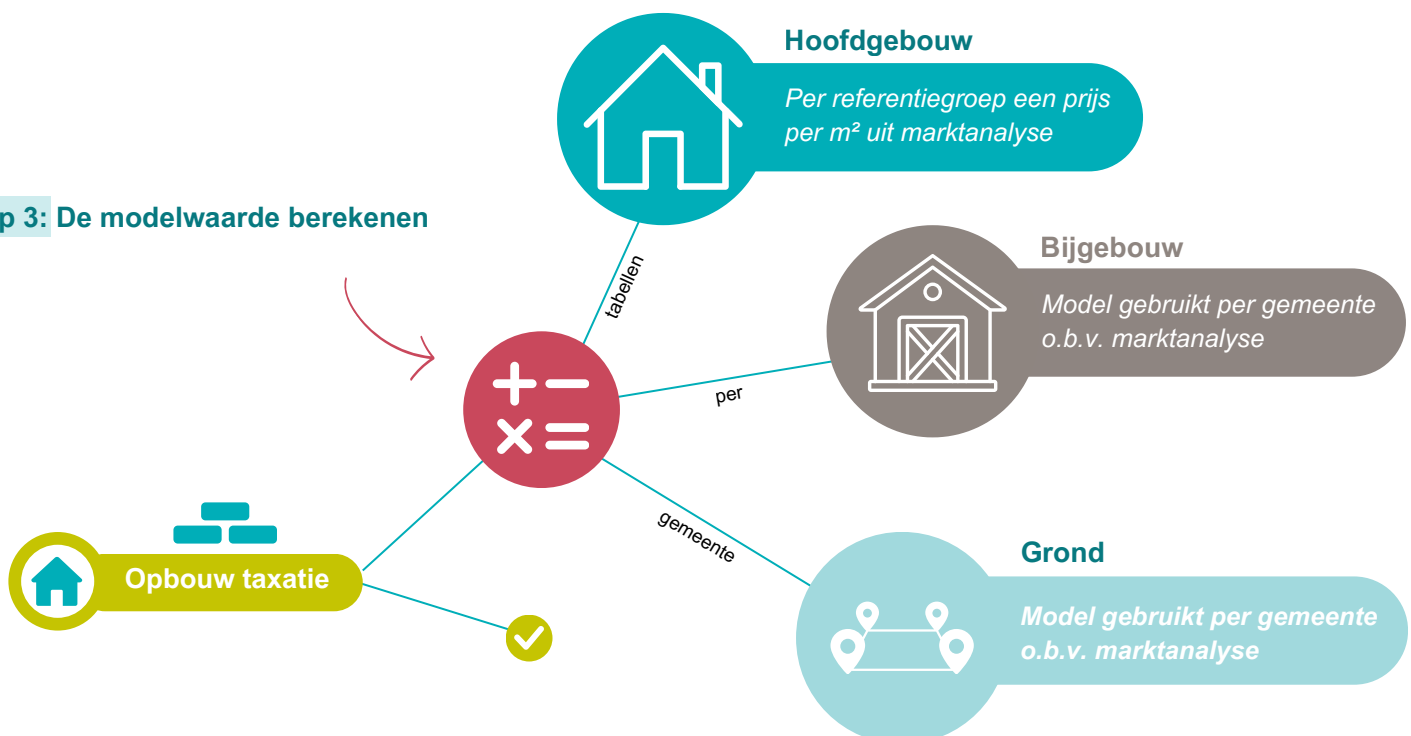
In het document 'De WOZ-waarde: hoe komt deze tot stand?', hebben we het bij **stap 3** van het proces 'waardebepaling' over hoe we uitkomen bij de waarde van een object of woning. Bij het bepalen van de waarde kijken we naar drie onderdelen: de waarde van het **hoofdgebouw**, de waarde van de **bijgebouwen**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



*Het volledige model is terug te vinden in het hoofddocument "De WOZ-waarde: hoe komt deze tot stand?"

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.

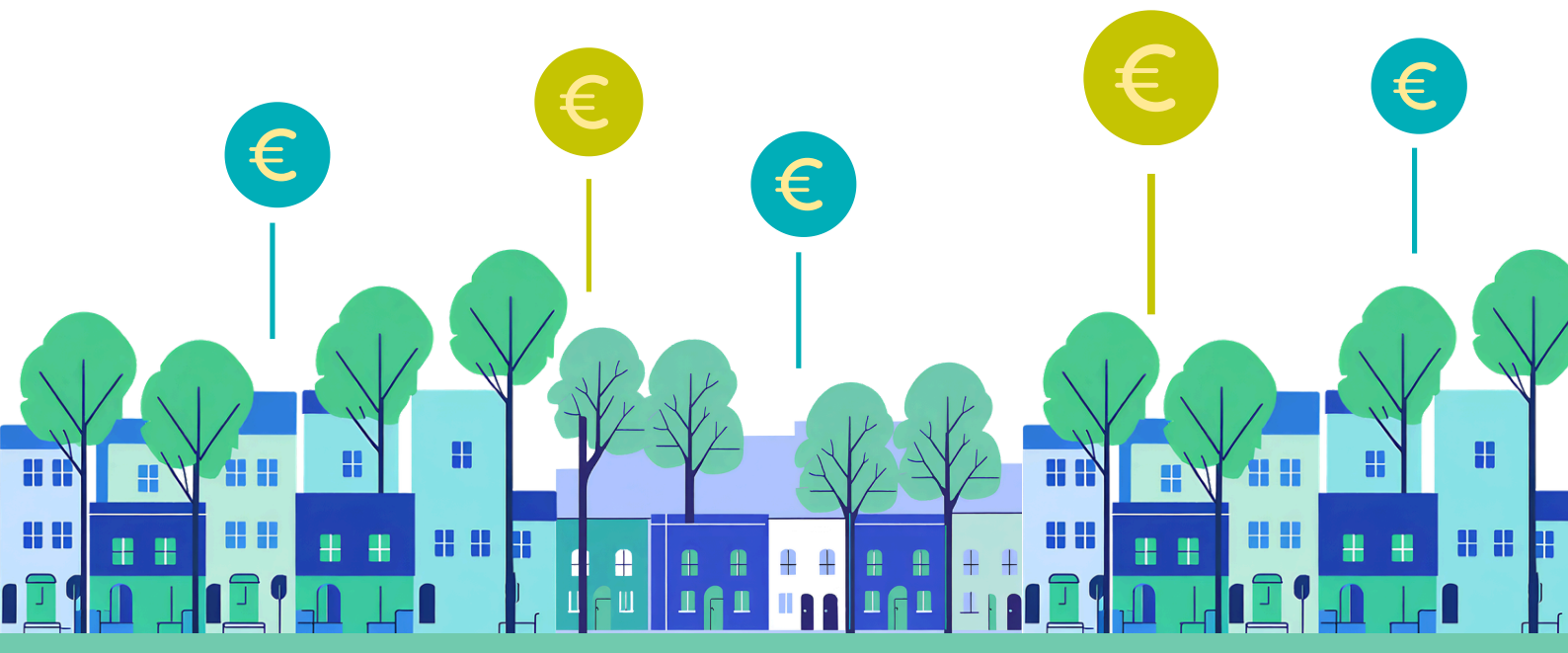
Elke gemeente is opgedeeld in waardegebieden (WGEB). Dit zijn wijken of delen van wijken.

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 THOLEN

Jaar	Waardegebied	Omschrijving
2026	W710	Buitenzorg
2026	W711	Dalempolder
2026	W712	Stadszicht
2026	W713	Waterfront
2026	W714	Poortvliet
2026	W720	Scherpenisse
2026	W730	Langeweg
2026	W731	Gorishoek
2026	W732	Pluimpot
2026	W733	S-Maartensdijk oost
2026	W740	S-Maartensdijk west
2026	W741	S-Maartensdijk zuid
2026	W742	Stavenisse
2026	W750	Buitengebied Sint Jansteen

Jaar	Waardegebied	Omschrijving
2026	W751	Dijkweg
2026	W752	Oud Kempen
2026	W760	Sint-Annaland
2026	W761	Vroonstede
2026	W762	Krabbenkreek
2026	W770	Oud-Vossemeer
2026	W771	Welhoek
2026	W780	Sint Philipsland
2026	W781	A.J. Polder
2026	W783	Graefnisse
2026	W790	Bedrijventerreinen
2026	W795	Buitengebied
2026	W796	Park Oesterdam

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 THOLEN

Rekenvoorbeeld:

Je woont in het gebied Langeweg, in een 2-onder-1-kap woning, met 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 W730 met een 1630 van 17 m², 1550 van 55 m² en een 1590 van 16 m².*

waarde grond

300 m ² x € 190 =	€ 57.000
100 m ² x € 95 =	€ 9.500
215 m ² x € 47 =	€ 10.105 +
615 m²	€ 76.605

waarde berging

10 m ² x € 400 =	€ 4.000
7 m ² x € 350 =	€ 2.450 +
17 m²	€ 6.450

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 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	W710	A	367					220		183	91		45	7
2026	2030	W710	AW	367					220		183	91		45	7
2026	2030	W710	B	367		220		183		91			45		7
2026	2030	W710	C	367	220		183			91			45		7
2026	2030	W710	D	367	220		183			91			45		7
2026	2030	W710	H	367	220		183			91			45		7
2026	2030	W710	J	367					220		191	91		45	7
2026	2030	W710	K	367					220		191	91		45	7
2026	2030	W711	A	383					230		191	95		47	7
2026	2030	W711	AW	383					230		191	95		47	7
2026	2030	W711	B	383		230		191		95			47		7

Jaar	Code WOZ-deelobject	Waardegebied	Typeaanduiding	0 m2	200	300	325	400	525	750	875	1050	1750	1850	2500
2026	2030	W711	C	383	230		191			95			47		7
2026	2030	W711	D	383	230		191			95			47		7
2026	2030	W711	H	383	230		191			95			47		7
2026	2030	W711	J	383					230		191	95		47	7
2026	2030	W711	K	383					230		191	95		47	7
2026	2030	W712	A	313					188		157	78		39	7
2026	2030	W712	AW	313					188		157	78		39	7
2026	2030	W712	B	313		188		157		78			39		7
2026	2030	W712	C	313	188		157			78			39		7
2026	2030	W712	D	313	188		157			78			39		7
2026	2030	W712	H	313	188		157			78			39		7
2026	2030	W712	J	313					188		157	78		39	7
2026	2030	W712	K	313					188		157	78		39	7
2026	2030	W713	A	510					306		255	128		64	7
2026	2030	W713	AW	510					306		255	128		64	7
2026	2030	W713	B	510		306		255		128			64		7
2026	2030	W713	C	510	306		255			128			64		7
2026	2030	W713	D	510	306		255			128			64		7
2026	2030	W713	H	510	306		255			128			64		7
2026	2030	W713	J	510					306		255	128		64	7
2026	2030	W713	K	510					306		255	128		64	7
2026	2030	W714	A	510					306		255	128		64	7
2026	2030	W714	AW	510					306		255	128		64	7
2026	2030	W714	B	510		306		255		128			64		7
2026	2030	W714	C	510	306		255			128			64		7
2026	2030	W714	D	510	306		255			128			64		7
2026	2030	W714	H	510	306		255			128			64		7
2026	2030	W714	J	510					306		255	128		64	7
2026	2030	W714	K	510					306		255	128		64	7
2026	2030	W720	A	192					115		96	48		24	7
2026	2030	W720	AW	192					115		96	48		24	7
2026	2030	W720	B	192		115		96		48			24		7
2026	2030	W720	C	192	115		96			48			24		7
2026	2030	W720	D	192	115		96			48			24		7

Jaar	Code WOZ-deelobject	Waardegebied	Typeaanduiding	0 m2	200	300	325	400	525	750	875	1050	1750	1850	2500
2026	2030	W720	H	192	115		96			48			24		7
2026	2030	W720	J	192					115		96	48		24	7
2026	2030	W720	K	192					115		96	48		24	7
2026	2030	W730	A	192					115		96	48		24	7
2026	2030	W730	AW	192					115		96	48		24	7
2026	2030	W730	B	192		115		96		48			24		7
2026	2030	W730	C	192	115		96			48			24		7
2026	2030	W730	D	192	115		96			48			24		7
2026	2030	W730	H	192	115		96			48			24		7
2026	2030	W730	J	192					115		96	48		24	7
2026	2030	W730	K	192					115		96	48		24	7
2026	2030	W731	A	296					178		148	74		37	7
2026	2030	W731	AW	296					178		148	74		37	7
2026	2030	W731	B	296		178		148		74			37		7
2026	2030	W731	C	296	178		148			74			37		7
2026	2030	W731	D	296	178		148			74			37		7
2026	2030	W731	H	296	178		148			74			37		7
2026	2030	W731	J	296					178		148	74		37	7
2026	2030	W731	K	296					178		148	74		37	7
2026	2030	W732	A	100					60		50	25		12	7
2026	2030	W732	AW	100					60		50	25		12	7
2026	2030	W732	B	100		60		50		25			12		7
2026	2030	W732	C	100	60		50			25			12		7
2026	2030	W732	D	100	60		50			25			12		7
2026	2030	W732	H	100	60		50			25			12		7
2026	2030	W732	J	100					60		50	25		12	7
2026	2030	W732	K	100					60		50	25		12	7
2026	2030	W733	A	80					48		40	20		10	7
2026	2030	W733	AW	80					48		40	20		10	7
2026	2030	W733	B	80		48		40		20			10		7
2026	2030	W733	C	80	48		40			20			10		7
2026	2030	W733	D	80	48		40			20			10		7
2026	2030	W733	H	80	48		40			20			10		7
2026	2030	W733	J	80					48		40	20		10	7

Jaar	Code WOZ-deelobject	Waardegebied	Typeaanduiding	0 m2	200	300	325	400	525	750	875	1050	1750	1850	2500
2026	2030	W733	K	80					48		40	20		10	7
2026	2030	W740	A	210					126		105	52		26	7
2026	2030	W740	AW	210					126		105	52		26	7
2026	2030	W740	B	210		126		105		52			26		7
2026	2030	W740	C	210	126		105			52			26		7
2026	2030	W740	D	210	126		105			52			26		7
2026	2030	W740	H	210	126		105			52			26		7
2026	2030	W740	J	210					126		105	52		26	7
2026	2030	W740	K	210					126		105	52		26	7
2026	2030	W741	A	190					92		46	23		11	7
2026	2030	W741	AW	190					92		46	23		11	7
2026	2030	W741	B	190		92		46		23			11		7
2026	2030	W741	C	190	92		46			23			11		7
2026	2030	W741	D	190	92		46			23			11		7
2026	2030	W741	H	190	92		46			23			11		7
2026	2030	W741	J	190					92		46	23		11	7
2026	2030	W741	K	190					92		46	23		11	7
2026	2030	W742	A	245					147		122	61		30	7
2026	2030	W742	AW	245					147		122	61		30	7
2026	2030	W742	B	245		147		122		61			30		7
2026	2030	W742	C	245	147		122			61			30		7
2026	2030	W742	D	245	147		122			61			30		7
2026	2030	W742	H	245	147		122			61			30		7
2026	2030	W742	J	245					147		122	61		30	7
2026	2030	W742	K	245					147		122	61		30	7
2026	2030	W750	A	158					95		79	39		19	7
2026	2030	W750	AW	158					95		79	39		19	7
2026	2030	W750	B	158		95		79		39			19		7
2026	2030	W750	C	158	95		79			39			19		7
2026	2030	W750	D	158	95		79			39			19		7
2026	2030	W750	H	158	95		79			39			19		7
2026	2030	W750	J	158					95		79	39		19	7
2026	2030	W750	K	158					95		79	39		19	7
2026	2030	W751	A	166					100		83	41		20	7

Jaar	Code WOZ-deelobject	Waardegebied	Typeaanduiding	0 m2	200	300	325	400	525	750	875	1050	1750	1850	2500
2026	2030	W751	AW	166					100		83	41		20	7
2026	2030	W751	B	166		100		83		41			20		7
2026	2030	W751	C	166	100		83			41			20		7
2026	2030	W751	D	166	100		83			41			20		7
2026	2030	W751	H	166	100		83			41			20		7
2026	2030	W751	J	166					100		83	41		20	7
2026	2030	W751	K	166					100		83	41		20	7
2026	2030	W752	A	140					84		70	35		17	7
2026	2030	W752	AW	140					84		70	35		17	7
2026	2030	W752	B	140		84		70		35			17		7
2026	2030	W752	C	140	84		70			35			17		7
2026	2030	W752	D	140	84		70			35			17		7
2026	2030	W752	H	140	84		70			35			17		7
2026	2030	W752	J	140					84		70	35		17	7
2026	2030	W752	K	140					84		70	35		17	7
2026	2030	W760	A	227					136		113	56		28	7
2026	2030	W760	AW	227					136		113	56		28	7
2026	2030	W760	B	227		136		113		56			28		7
2026	2030	W760	C	227	136		113			56			28		7
2026	2030	W760	D	227	136		113			56			28		7
2026	2030	W760	H	227	136		113			56			28		7
2026	2030	W760	J	227					136		113	56		28	7
2026	2030	W760	K	227					136		113	56		28	7
2026	2030	W761	A	260					156		130	65		32	7
2026	2030	W761	AW	260					156		130	65		32	7
2026	2030	W761	B	260		156		130		65			32		7
2026	2030	W761	C	260	156		130			65			32		7
2026	2030	W761	D	260	156		130			65			32		7
2026	2030	W761	H	260	156		130			65			32		7
2026	2030	W761	J	260					156		130	65		32	7
2026	2030	W761	K	260					156		130	65		32	7
2026	2030	W762	A	166					100		83	41		20	7
2026	2030	W762	AW	166					100		83	41		20	7
2026	2030	W762	B	166		100		83		41			20		7
2026	2030	W762	C	166	100		83			41			20		7

Jaar	Code WOZ-deelobject	Waardegebied	Typeaanduiding	0 m2	200	300	325	400	525	750	875	1050	1750	1850	2500
2026	2030	W762	D	166	100		83			41			20		7
2026	2030	W762	H	166	100		83			41			20		7
2026	2030	W762	J	166					100		83	41		20	7
2026	2030	W762	K	166					100		83	41		20	7
2026	2030	W770	A	213					128		106	53		26	7
2026	2030	W770	AW	213					128		106	53		26	7
2026	2030	W770	B	213		128		106		53			26		7
2026	2030	W770	C	213	128		106			53			26		7
2026	2030	W770	D	213	128		106			53			26		7
2026	2030	W770	H	213	128		106			53			26		7
2026	2030	W770	J	213					128		106	53		26	7
2026	2030	W770	K	213					128		106	53		26	7
2026	2030	W771	A	276					165		138	69		34	7
2026	2030	W771	AW	276					165		138	69		34	7
2026	2030	W771	B	276		165		138		69			34		7
2026	2030	W771	C	276	165		138			69			34		7
2026	2030	W771	D	276	165		138			69			34		7
2026	2030	W771	H	276	165		138			69			34		7
2026	2030	W771	J	276					165		138	69		34	7
2026	2030	W771	K	276					165		138	69		34	7
2026	2030	W780	A	190					114		95	47		23	7
2026	2030	W780	AW	190					114		95	47		23	7
2026	2030	W780	B	190		114		95		47			23		7
2026	2030	W780	C	190	114		95			47			23		7
2026	2030	W780	D	190	114		95			47			23		7
2026	2030	W780	H	190	114		95			47			23		7
2026	2030	W780	J	190					114		95	47		23	7
2026	2030	W780	K	190					114		95	47		23	7
2026	2030	W781	A	140					84		70	35		17	7
2026	2030	W781	AW	140					84		70	35		17	7
2026	2030	W781	B	140		84		70		35			17		7
2026	2030	W781	C	140	84		70			35			17		7
2026	2030	W781	D	140	84		70			35			17		7
2026	2030	W781	H	140	84		70			35			17		7

Jaar	Code WOZ-deelobject	Waardegebied	Typeaanduiding	0 m2	200	300	325	400	525	750	875	1050	1750	1850	2500
2026	2030	W781	J	140					84		70	35		17	7
2026	2030	W781	K	140					84		70	35		17	7
2026	2030	W783	A	255					153		128	64		32	7
2026	2030	W783	AW	255					153		128	64		32	7
2026	2030	W783	B	255		153		128		64			32		7
2026	2030	W783	C	255	153		128			64			32		7
2026	2030	W783	D	255	153		128			64			32		7
2026	2030	W783	H	255	153		128			64			32		7
2026	2030	W783	J	255					153		128	64		32	7
2026	2030	W783	K	255					153		128	64		32	7
2026	2030	W790	A	163					98		82	41		20	7
2026	2030	W790	AW	163					98		82	41		20	7
2026	2030	W790	B	163		98		82		41			20		7
2026	2030	W790	C	163	98		82			41			20		7
2026	2030	W790	D	163	98		82			41			20		7
2026	2030	W790	H	163	98		82			41			20		7
2026	2030	W790	J	163					98		82	41		20	7
2026	2030	W790	K	163					98		82	41		20	7
2026	2030	W795	A	296					178		89	44		22	7
2026	2030	W795	AW	296					178		89	44		22	7
2026	2030	W795	B	296		178		89		44			22		7
2026	2030	W795	C	296	178		89			44			22		7
2026	2030	W795	D	296	178		89			44			22		7
2026	2030	W795	H	296	178		89			44			22		7
2026	2030	W795	J	296					178		89	44		22	7
2026	2030	W795	K	296					178		89	44		22	7
2026	2030	W796	A	173					104		42	21		10	7
2026	2030	W796	AW	173					104		42	21		10	7
2026	2030	W796	B	173		104		86		42			21		7
2026	2030	W796	C	173	104		86			42			21		7
2026	2030	W796	D	173	104		86			42			21		7
2026	2030	W796	H	173	104		86			42			21		7
2026	2030	W796	J	173					104		86	21		10	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	Waardegebied	Typeaanduiding	0 m2	1	8	10	15	18	20	25	30	40	50	60	75	80	100	120	150	250	500	3000	99999
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	Dakteras/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 in pandig	T	SP			-15000																				
2026	1580	Garage onderpandig	T	SP			15000																				
2026	1590	Carpport	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 in pandig	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																				500
2026	4180	Buitenbak/buitenmanege	T	O			0																				
2026	6510	Zwembad algemeen	T	SP			12500																				
2026	8720	Asbest opruiming (-)	T	O			-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