

VERANTWOORDINGS- DOCUMENT

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



BIJLAGE BIJ HET VERANTWOORDINGSDOCUMENT

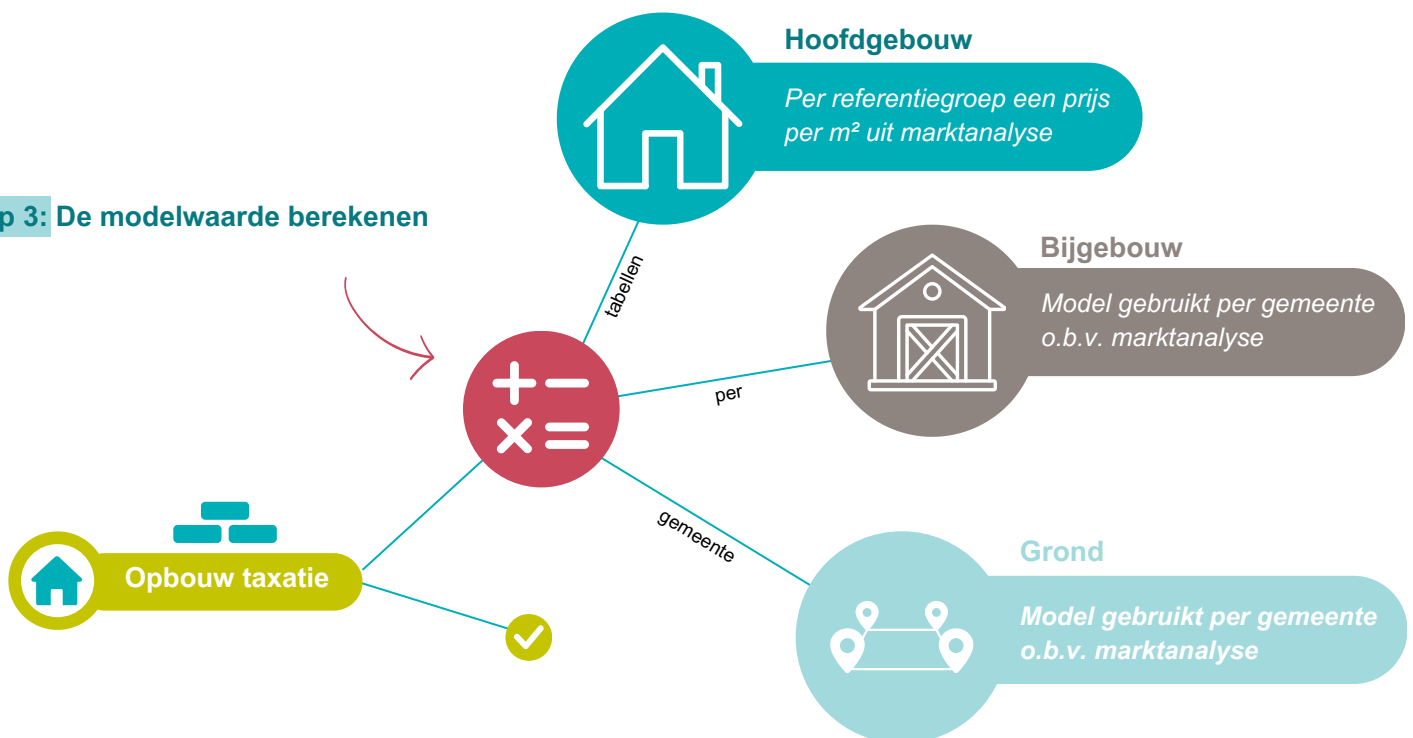
In het document 'De WOZ-waarde: hoe komt deze tot stand?', hebben we het bij **stap 3** van het proces 'waardebepaling' over hoe we uitkomen bij de waarde van een object of woning. Bij het bepalen van de waarde kijken we naar drie onderdelen: de waarde van het **hoofdgebouw**, de waarde van de **bijgebouwen**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



*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 REIMERSWAAL

Jaar	Waardegebied	Omschrijving
2024	W101	Rilland
2024	W102	Krabbendijke
2024	W103	Kruiningen
2024	W104	Yerseke
2024	W105	Hansweert
2024	W106	Oostdijk
2024	W107	Waarde
2024	W108	Bath-Gawege-Vlake-Stationsbuurt
2024	W109	Buitengebied
2024	W110	Recreatie Buitenplaats Yerseke

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 REIMERSWAAL

Rekenvoorbeeld:

Je woont in Hansweert 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 W105 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 garage

25 m ² x € 800 =	€ 20.000
25 m ² x € 650 =	€ 17.000
5 m ² x € 550 =	€ 2.750 +
55 m²	€ 39.750

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
2024	2030	W101	A	210					105		52	26		8	5
2024	2030	W101	AW	210					105		52	26		8	5
2024	2030	W101	B	210		105		52		26			8		5
2024	2030	W101	C	210	105		52			26			8		5
2024	2030	W101	D	210	105		52			26			8		5
2024	2030	W101	H	210	105		52			26			8		5
2024	2030	W102	A	210					105		52	26		8	5
2024	2030	W102	AW	210					105		52	26		8	5
2024	2030	W102	B	210		105		52		26			8		5
2024	2030	W102	C	210	105		52			26			8		5
2024	2030	W102	D	210	105		52			26			8		5
2024	2030	W102	H	210	105		52			26			8		5
2024	2030	W102	J	210					105		52	26		8	5
2024	2030	W102	K	210					105		52	26		8	5
2024	2030	W103	A	210					105		52	26		8	5

Jaar	Code WOZ-deelobject	Waardegebied	Typeaanduiding	0 m ²	200	300	325	400	525	750	875	1050	1750	1850	2500
2024	2030	W103	AW	210					105		52	26		8	5
2024	2030	W103	B	210		105		52		26			8		5
2024	2030	W103	C	210	105		52			26			8		5
2024	2030	W103	D	210	105		52			26			8		5
2024	2030	W103	H	210	105		52			26			8		5
2024	2030	W103	J	210					105		52	26		8	5
2024	2030	W104	A	220					110		55	27		8	5
2024	2030	W104	AW	220					110		55	27		8	5
2024	2030	W104	B	220		110		55		27			8		5
2024	2030	W104	C	220	110		55			27			8		5
2024	2030	W104	D	220	110		55			27			8		5
2024	2030	W104	H	220	110		55			27			8		5
2024	2030	W104	J	220					110		55	27		8	5
2024	2030	W104	K	220					110		55	27		8	5
2024	2030	W105	A	190					95		47	23		8	5
2024	2030	W105	AW	190					95		47	23		8	5
2024	2030	W105	B	190		95		47		23			8		5
2024	2030	W105	C	190	95		47			23			8		5
2024	2030	W105	D	190	95		47			23			8		5
2024	2030	W105	H	190	95		47			23			8		5
2024	2030	W105	J	190					95		47	23		8	5
2024	2030	W106	A	210					105		52	26		8	5
2024	2030	W106	AW	210					105		52	26		8	5
2024	2030	W106	B	210		105		52		26			8		5
2024	2030	W106	C	210	105		52			26			8		5
2024	2030	W106	D	210	105		52			26			8		5
2024	2030	W106	H	210	105		52			26			8		5
2024	2030	W106	J	210					105		52	26		8	5
2024	2030	W107	A	200					100		50	25		8	5
2024	2030	W107	AW	200					100		50	25		8	5
2024	2030	W107	B	200		100		50		25			8		5
2024	2030	W107	C	200	100		50			25			8		5

Jaar	Code WOZ-deelobject	Waardegebied	Typeaanduiding	0 m ²	200	300	325	400	525	750	875	1050	1750	1850	2500
2024	2030	W107	D	200	100		50			25			8		5
2024	2030	W107	H	200	100		50			25			8		5
2024	2030	W107	J	200					100		50	25		8	5
2024	2030	W108	A	170					85		42	21		8	5
2024	2030	W108	AW	170					85		42	21		8	5
2024	2030	W108	B	170		85		42		21			8		5
2024	2030	W108	C	170	85		42			21			8		5
2024	2030	W108	D	170	85		42			21			8		5
2024	2030	W108	H	170	85		42			21			8		5
2024	2030	W108	J	170					85		42	21		8	5
2024	2030	W109	A	170					85		42	21		8	5
2024	2030	W109	AW	170					85		42	21		8	5
2024	2030	W109	B	170		85		42		21			8		5
2024	2030	W109	C	170	85		42			21			8		5
2024	2030	W109	D	170	85		42			21			8		5
2024	2030	W109	H	170	85		42			21			8		5
2024	2030	W109	J	170					85		42	21		8	5
2024	2030	W110	A	70					35		17	8		6	5
2024	2030	W110	AW	70					35		17	8		6	5
2024	2030	W110	B	70		35		17		8			6		5
2024	2030	W110	C	70	35		17			8			6		5
2024	2030	W110	D	70	35		17			8			6		5
2024	2030	W110	H	70	35		17			8			6		5

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	0 m²	1	5	8	10	15	20	25	30	40	50	60	75	84	100	200	250	350	500	550	800	1000	1500	2000	999999
2024	1200	Aanbouw woonruimte	P	O	100			80		70			65		60		55												
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	1510	Garage aangebouwd	T	O	625							550			450	350			250		75		50				25		
2024	1520	Garage aangebouwd zadeldak	T	O	700							550			450	350			250		75		50				25		
2024	1530	Garage aangebouwd platdak	T	O	625							550			450	350			250		75		50				25		
2024	153G	Garage aangebouwd platdak	T	SP		9000																							
2024	1550	Garage vrijstaand zadeldak	T	I	200													180											
2024	1550	Garage vrijstaand zadeldak	T	O	800							625			550	300			150		75		75				25		
2024	1560	Garage vrijstaand platdak	T	O	750							600			500				350		100		60						
2024	1570	Garage inpandig	T	SP		0																							
2024	1580	Garage onderpandig	T	SP		15000																							
2024	1590	Carport	T	SP		4000																							
2024	1610	Berging/schuur aangebouwd	T	O	400			350				300			250				125		40								
2024	1620	Berging/schuur aangeb. zadeldk	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	I	150																								
2024	1650	Berging/schuur vrijst. zadeldk	T	I	150																								
2024	1650	Berging/schuur vrijst. zadeldk	T	O	500			450				400			350				200		70								
2024	1660	Berging/schuur vrijst. platdak	T	I	150																								
2024	1660	Berging/schuur vrijst. platdak	T	O	425			375				350			300				150		60								
2024	1670	Berging/schuur inpandig	T	SP		0																							
2024	1680	Berging/schuur onderpandig	T	O	400			350				300			250				125		40								
2024	1710	Dierenverblijf	T	SP		0																							
2024	1720	Dierenverblijf (luxe)	T	SP		0																							
2024	1810	Zomerhuisje/recreatiewoning	T	O	0																								
2024	1820	Hobbyruimte (atelier)	T	O	600																							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	40																		30			25	20		
2024	2140	Parkeerplaats	T	SP		9000																							
2024	3310	Loods	T	O	190																								
2024	4160	Paardenstal (boxen)	T	O	500																								
2024	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

