

VERANTWOORDINGS- DOCUMENT

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



SABEWA
ZEELAND



Terneuzen

BIJLAGE BIJ HET VERANTWOORDINGSDOCUMENT

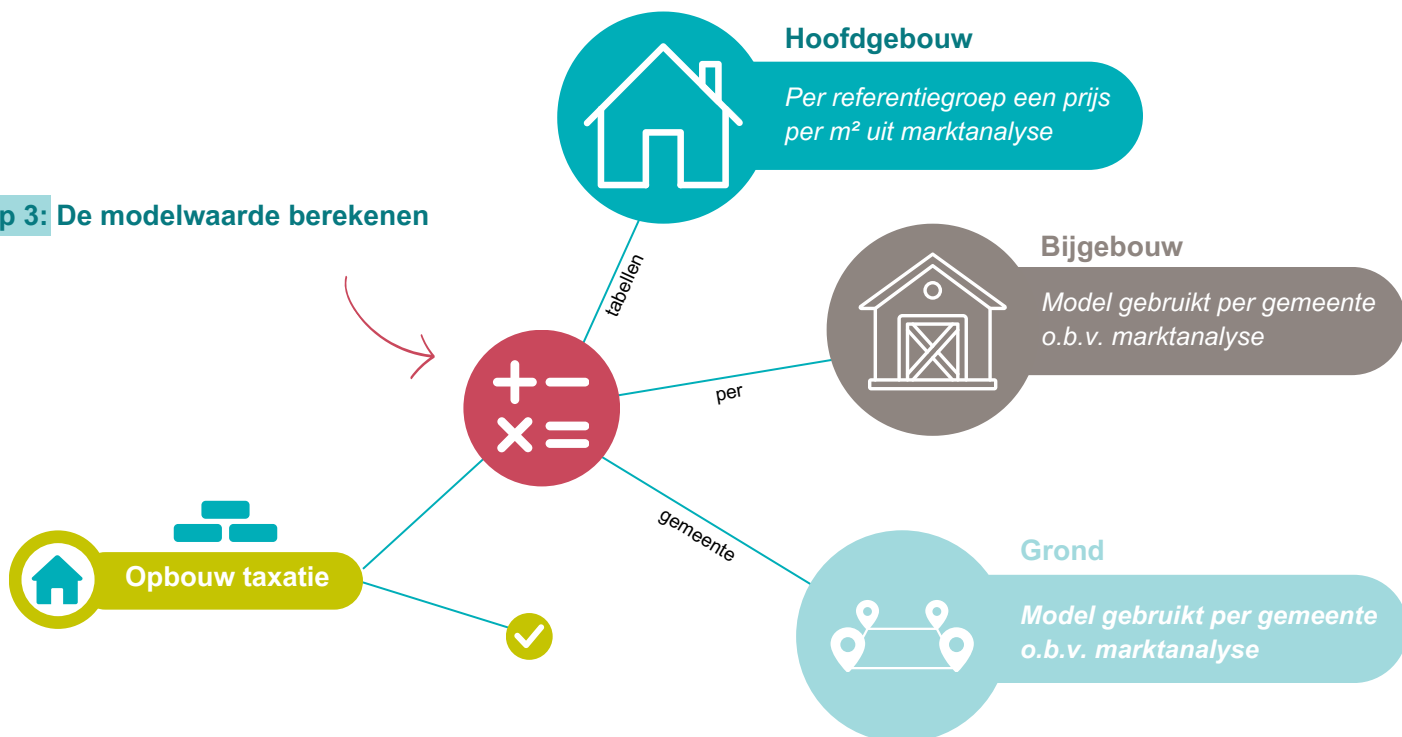
In het document 'De WOZ-waarde: hoe komt deze tot stand?', hebben we het bij **stap 3** van het proces 'waardebepaling' over hoe we uitkomen bij de waarde van een object of woning. Bij het bepalen van de waarde kijken we naar drie onderdelen: de waarde van het **hoofdgebouw**, de waarde van de **bijgebouwen**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

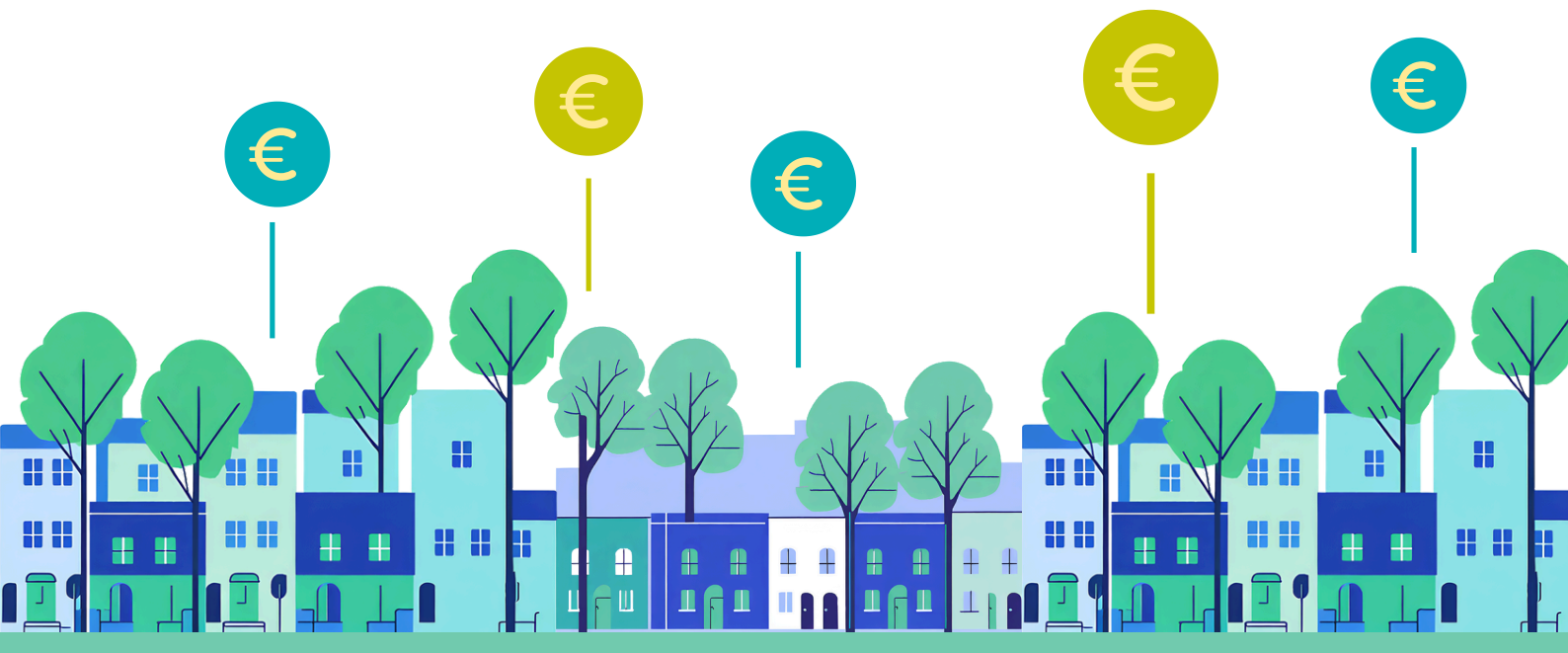
Elke gemeente is opgedeeld in waardegebieden (WGEB). Dit zijn wijken of delen van wijken.

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 TERNEUZEN

Jaar	Waardegebied	Omschrijving
2024	B000	Onbekend
2024	B001	Binnenstad (West)
2024	B002	Lievenspolder
2024	B003	Triniteit (Lievenspolder)
2024	B004	Oude Vaart
2024	B005	Noordpolder
2024	B006	Zuiderpark
2024	B007	Zuidpolder
2024	B008	Oudelandse Hoeve
2024	B009	Zeldenrust
2024	B010	Katspolder
2024	B011	Serlippenspolder
2024	B012	Othenepolder
2024	B013	Haarmanweg/ Handelspoort
2024	B017	Othene (oud)
2024	B018	Kern Biervliet
2024	B020	Kern Hoek

Jaar	Waardegebied	Omschrijving
2024	B022	Kern Sluiskil
2024	B024	Kern Zaamslag
2024	B027	Spui/Margrette/Schapersbout
2024	B030	Recreatie Braakman
2024	B050	Kern Axel
2024	B055	Kern Koewacht
2024	B056	Kern Zuiddorpe/Overslag
2024	B060	Buitengebied
2024	B065	Buitengebied
2024	B066	Buitengebied
2024	B070	Kern Sas van Gent
2024	B071	Gebied Westkade/Oostkade
2024	B073	Sint Albert
2024	B075	Kern Philippine
2024	B080	Buitengebied
2024	B085	Kern Westdorpe
2024	B086	Buitengebied

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 TERNEUZEN

Rekenvoorbeeld:

Je woont in het centrum van Biervliet, 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 B018 met een 1630 van 17 m², 1550 van 55 m² en een 1590 van 16 m².*

waarde grond

$$450 \text{ m}^2 \times \text{€ } 133 = \text{€ } 9.200$$

$$165 \text{ m}^2 \times \text{€ } 100 = \text{€ } 9.890 \quad +$$

$$615 \text{ m}^2 \quad \text{€ } 76.350$$

waarde garage

$$25 \text{ m}^2 \times \text{€ } 625 = \text{€ } 15.625$$

$$25 \text{ m}^2 \times \text{€ } 450 = \text{€ } 11.250$$

$$5 \text{ m}^2 \times \text{€ } 350 = \text{€ } 1.750 \quad +$$

$$55 \text{ m}^2 \quad \text{€ } 28.625$$

waarde berging

$$10 \text{ m}^2 \times \text{€ } 400 = \text{€ } 4.000$$

$$7 \text{ m}^2 \times \text{€ } 350 = \text{€ } 2.450 \quad +$$

$$17 \text{ m}^2 \quad \text{€ } 6.450$$

waarde carport

$$1 \text{ stuks} \quad \text{€ } 4.000$$



*Deze cijfers zijn niet gebaseerd op een feitelijk object

Jaar	Code WOZ-deelobject	Waardegebied	Type	0 m ²	200	250	300	350	400	450	500	668	670	692	700	750	1000	1285	1300	1312	1500	1785	1800	1812	2000	2500	2750	2785	2800	3000
2024	2030	B000	A	159												106					53				21	6				
2024	2030	B001	A	133												106	64				21					6				
2024	2030	B001	AGR	138										64			37					22							3	
2024	2030	B001	B	133						85					64	21					6									
2024	2030	B001	C	133		64			42							21														
2024	2030	B001	D	133				64			42					21	6													
2024	2030	B001	G	133			64				42					21	6													
2024	2030	B001	H	117	64		42		27							5														
2024	2030	B002	A	159												106	53					27					6			
2024	2030	B002	AGR	139								65							36				21					3		
2024	2030	B002	B	159						85						42	21				6									
2024	2030	B002	C	148		85			42							21	6													
2024	2030	B002	D	148				85			42					21	6													
2024	2030	B002	H	133	64		42		27							5														
2024	2030	B003	A	159												106	53					27					6			
2024	2030	B003	AGR	141									66						38				22						3	
2024	2030	B003	B	148						85						42	21				6									
2024	2030	B003	C	133		64			32							21	6													
2024	2030	B003	D	133				64			32					21	6													
2024	2030	B003	H	133	64		42		27							5														
2024	2030	B004	A	186												106	53					27					6			
2024	2030	B004	B	186						106						53	27					6								
2024	2030	B004	C	186		106			53							27	6													
2024	2030	B004	D	186				106			53					27	6													
2024	2030	B004	H	159	64		42		27							5														
2024	2030	B005	A	186												106	53					27					6			
2024	2030	B005	B	186						106						53	27					6								
2024	2030	B005	C	159		85			42							21	6													
2024	2030	B005	D	159				85			42					21	6													
2024	2030	B005	H	148	64		42		27							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	1	5	8	10	15	20	25	30	40	50	60	75	80	100	150	200	250	350	500	550	750	800	1000	1500	2000	2500	5000	10000							
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	450		350		300		200		100	100	75	75			75			75	31		27		27													
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	1520	Garage aangebouwd zadeldak	T	O	700							550		450		350		250			75		50					25												
2024	1530	Garage aangebouwd platdak	T	O	625							450		350				200			60		40																	
2024	1550	Garage vrijstaand zadeldak	T	O	800							650		550		300		150			75		50					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	O	600		600		600		600		600	250	250	250			250			250	250		240		200													
2024	1590	Carport	T	SP			4000																																	
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	O	425		375		350		300		250	200	150	150			141		87	81		13		13														
2024	1650	Berging/schuur vrijst. zadeldk	T	O	500				450			400		350				200			75																			
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	SP			3000																																	
2024	1710	Dierenverblijf	T	SP				0																																
2024	1720	Dierenverblijf (luke)	T	SP				0																																
2024	1810	Zomerhuisje/recreatiewoning	T	O	0																																			
2024	1820	Hobbyruimte (atelier)	T	O	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		100		100		100		100	100	100	50			48		20	17		17		17														
2024	2020	Liggingswaarde (meergezinswng)	T	SP			-1000																																	
2024	3310	Loods	T	O	300			300		300			200	200	125	125			125			125	125		95		75													
2024	4160	Paardenstal (boxen)	T	SP			3500																																	
2024	4180	Buitenbak/buitenmanege	T	O	20			20		20		20		20	20	20	20			20		20	20		20		20													
2024	6510	Zwembad algemeen	T	O	400			400		400			400	400	400	400			233			125	112		112		50													
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



SABEWA
ZEELAND

