

# VERANTWOORDINGS- DOCUMENT

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



SABEWA  
ZEELAND



Terneuzen



## BIJLAGE BIJ HET VERANTWOORDINGSDOCUMENT

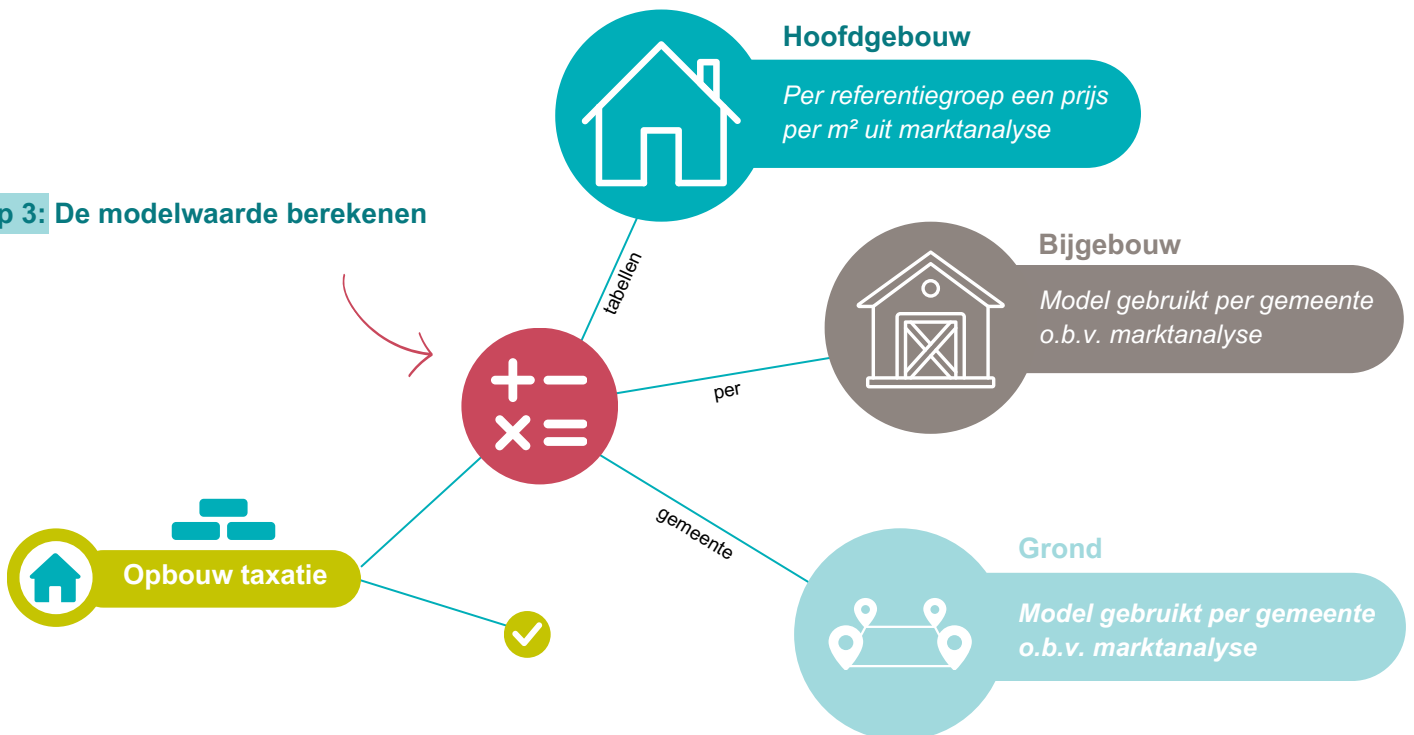
In het document 'De WOZ-waarde: hoe komt deze tot stand?', hebben we het bij **stap 3** van het proces 'waardebepaling' over hoe we uitkomen bij de waarde van een object of woning. Bij het bepalen van de waarde kijken we naar drie onderdelen: de waarde van het **hoofdgebouw**, de waarde van de **bijgebouwen** en de waarde van de **grond**. Voor het hoofdgebouw gebruiken we een *prijs per vierkante meter (m<sup>2</sup>)*, 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 m<sup>2</sup> aan grond. Aan je huis heb je een aangebouwde berging met een platdak van 17 m<sup>2</sup>, en daarnaast een vrijstaande garage van 55 m<sup>2</sup> met een zadeldak. Ook heb je nog een carport van 16 m<sup>2</sup>.

In codes noemen we dit een woningtype B in waardegebied B018 met een 1630 van 17 m<sup>2</sup>, 1550 van 55 m<sup>2</sup> en een 1590 van 16 m<sup>2</sup>.\*

### waarde grond

450 m<sup>2</sup> x € 133 = € 9.200  
 165 m<sup>2</sup> x € 100 = € 9.890 +  
 615 m<sup>2</sup> € 76.350

### waarde garage

25 m<sup>2</sup> x € 625 = € 15.625  
 25 m<sup>2</sup> x € 450 = € 11.250  
 5 m<sup>2</sup> x € 350 = € 1.750 +  
 55 m<sup>2</sup> € 28.625

### waarde berging

10 m<sup>2</sup> x € 400 = € 4.000  
 7 m<sup>2</sup> x € 350 = € 2.450 +  
 17 m<sup>2</sup> € 6.450

### waarde carport

1 stuks € 4.000



\*Deze cijfers zijn niet gebaseerd op een feitelijk object

Jaar	Code WOZ-deelobject	Waardegebied	Type	0 m <sup>2</sup>	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														



Jaar	Code WOZ-deelobject	Waardegebied	Type	0	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	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																
2024	2030	B006	A	186												106	53					27				6						
2024	2030	B006	B	186						85						53	27					6										
2024	2030	B006	C	159		85			53							27	6															
2024	2030	B006	D	159				85			53					27	6															
2024	2030	B006	H	148	64		42		27							5																
2024	2030	B007	A	186												106	53					27				6						
2024	2030	B007	B	186						106						53	27					6										
2024	2030	B007	C	159		85			53							27	6															
2024	2030	B007	D	159				85			53					27	6															
2024	2030	B007	H	148	64		42		27							5																
2024	2030	B008	A	148												106	53					27				6						
2024	2030	B008	B	148						85						53	27					6										
2024	2030	B008	C	148		85			53							32	6															
2024	2030	B008	D	148		85			53							27	6															
2024	2030	B008	H	148	64		42		27							5																
2024	2030	B009	A	212												106	64					32				6						
2024	2030	B009	B	212						106						64	27					6										
2024	2030	B009	C	186		85			64							27	6															
2024	2030	B009	D	186				85			64					27	6															
2024	2030	B009	H	159	64		42		27							5																
2024	2030	B010	A	186												106	64					32				6						
2024	2030	B010	B	170					85							64	27					6										
2024	2030	B010	C	186		85			53							27	6															
2024	2030	B010	D	186				85			53					27	6															
2024	2030	B010	H	159	64		42		27							5																
2024	2030	B011	A	186												106	53					27				6						
2024	2030	B011	B	186					85							53	27					6										
2024	2030	B011	C	186		85			53							27	6															
2024	2030	B011	D	186				85			53					27	6															
2024	2030	B011	H	159	64		42		27							5																
2024	2030	B012	A	239												159	106					85				6						
2024	2030	B012	B	239						159						74	42					6										
2024	2030	B012	C	239		159			74							42	6															
2024	2030	B012	D	239				159			74					42	6															
2024	2030	B013	A	133												64	32					21				6						
2024	2030	B013	B	133					64							32	21					6										
2024	2030	B013	C	133		64			32							21	6															
2024	2030	B013	D	133				64			32					21	6															
2024	2030	B013	J	159										70								42			21					6		
2024	2030	B017	A	148												64	32					21			6							
2024	2030	B017	B	148					64							32	21					6										
2024	2030	B017	C	148		64			32							21	6															
2024	2030	B017	D	148				64			32					21	6															
2024	2030	B017	J	159										70								42			21					6		
2024	2030	B018	A	133												74	42					21			6							
2024	2030	B018	B	133					74							42	21					6										
2024	2030	B018	C	133		74			42							21	6															
2024	2030	B018	D	133				74			42					21	6															
2024	2030	B020	A	159												74	42					21			6							
2024	2030	B020	B	159					74							42	21					6										
2024	2030	B020	C	159		74			42							21	6															
2024	2030	B020	D	159				74			42					21	6															
2024	2030	B020	G	159												42						21			6							
2024	2030	B020	H	117	64		42		27							5																
2024	2030	B022	A	106												64	32					21			6							
2024	2030	B022	B	106					64							32	21					6										
2024	2030	B022	C	106		64			32							21	6															
2024	2030	B022	D	106				64			32					21	6															
2024	2030	B022	F	106											30		21															
2024	2030	B022	H	106	64		42		27							5								6								
2024	2030	B024	A	186												90	42					27			6							
2024	2030	B024	B	170						80						42	27					6										
2024	2030	B024	C	170		80			42							27	6															
2024	2030	B024	D	170				80			42					27	6															
2024	2030	B024	E	95		53			27							6																
2024	2030	B024	E1	95		53			27							6																
2024	2030	B024	E2	95		53			27							6																
2024	2030	B024	H	117	64		42		27							5																



Jaar	Code WOZ-deelobject	Waardegebied	Type	0	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	B050	AW	148												74	42				21					6							
2024	2030	B050	B	148						74						42	21				6												
2024	2030	B050	C	148		74			42							21	6																
2024	2030	B050	D	148				74				42				21	6																
2024	2030	B050	E	148		74			42							21					6												
2024	2030	B050	E1	148		74			42							21					6												
2024	2030	B050	E2	148		74			42							21					6												
2024	2030	B050	H	117	64		42		27						5																		
2024	2030	B055	A	148												74	32					21					6						
2024	2030	B055	AW	148																		32			21					6			
2024	2030	B055	B	148						74						32						21					6						
2024	2030	B055	C	148		74					32					21						6											
2024	2030	B055	D	148				74			32					21						6											
2024	2030	B055	G	148				74			32					74						32			21	6							
2024	2030	B055	H	117	64		42		27						3																		
2024	2030	B056	A	117												53	32					21					6						
2024	2030	B056	B	117						53						32						21				6							
2024	2030	B056	C	117		53					32					21						6											
2024	2030	B056	D	117				53			32					21						6											
2024	2030	B056	H	117	64		42		27						3																		
2024	2030	B060	A	133												64						32			21						6		
2024	2030	B060	AW	133												64						32			21						6		
2024	2030	B060	B	133						64						32						21				6							
2024	2030	B060	C	133		64					32					21						6											
2024	2030	B060	D	133				64			32					21						6											
2024	2030	B060	G	133												64						32			21	6							
2024	2030	B060	J	133							60											32			21	6						6	
2024	2030	B065	A	133												64	32					21										6	
2024	2030	B065	AW	148							74						32					21										6	
2024	2030	B065	B	148						74						32						21				6							
2024	2030	B065	C	148		74					32					21						6											
2024	2030	B065	D	148				74			32					21						6											
2024	2030	B065	G	148												74						32			21	6							
2024	2030	B066	A	117												53						32			21							6	
2024	2030	B066	AW	117												53						32			21							6	
2024	2030	B066	B	117						53						32						21			6								
2024	2030	B066	D	117				53			32					21						6											
2024	2030	B066	G	117												53						32			21	6							
2024	2030	B070	A	106												64	42					27			6								
2024	2030	B070	B	106						64						42	27					6											
2024	2030	B070	C	106		64			42							27						6											
2024	2030	B070	D	106				64			42					27	6																
2024	2030	B070	H	106	64		42		27							5																	
2024	2030	B070	J	106												64	42					27			6								
2024	2030	B071	A	133												74	53					27			6								
2024	2030	B071	B	133						74						53	27					6											
2024	2030	B071	C	133		74			53							27	6																
2024	2030	B071	D	133					74							27	6																
2024	2030	B073	A	106												64	42					27				6							
2024	2030	B073	B	106							64					42	27					6											
2024	2030	B073	C	106		64			42							27	6																
2024	2030	B073	D	106				64			42					27	6																
2024	2030	B073	E	106		64			42								6																
2024	2030	B073	E1	106		64			42								6																
2024	2030	B073	E2	106		64			42								6																
2024	2030	B073	H	106	64		42		27							5																	
2024	2030	B075	A	159												74	42					27				6							
2024	2030	B075	B	159							74					42	27					6											
2024	2030	B075	C	159		74			42							27	6																
2024	2030	B075	D	159				74			42					27	6																
2024	2030	B075	H	117	64		42		27							5																	
2024	2030	B080	A	133												64						32			21							6	
2024	2030	B080	AW	133												64						32			21							6	
2024	2030	B080	B	133						64						32						21				6							
2024	2030	B080	C	133		64					32					21						6											
2024	2030	B080	D	133				64			32					21						6											
2024	2030	B080	G	133												64						32			21	6							
2024	2030	B080	J	133												64						32			21	6							
2024	2030	B085	A	133												64	42					27					6						
2024	2030	B085	B	133							64					42	27					6											
2024	2030	B085	C	133		64			42							27	6																
2024	2030	B085	D	133				64			42																						



# 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		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	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](http://www.sabewazeeland.nl)



Vragen over de waarde en/of de taxatie  
[taxateurs@sabewazeeland.nl](mailto:taxateurs@sabewazeeland.nl)

Algemene vragen  
[info@sabewazeeland.nl](mailto: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

