

VERANTWOORDINGS- DOCUMENT

DE WOZ-WAARDE:
HOE KOMT DEZE TOT STAND?

BIJLAGE THOLEN | 2024



BIJLAGE BIJ HET VERANTWOORDINGSDOCUMENT

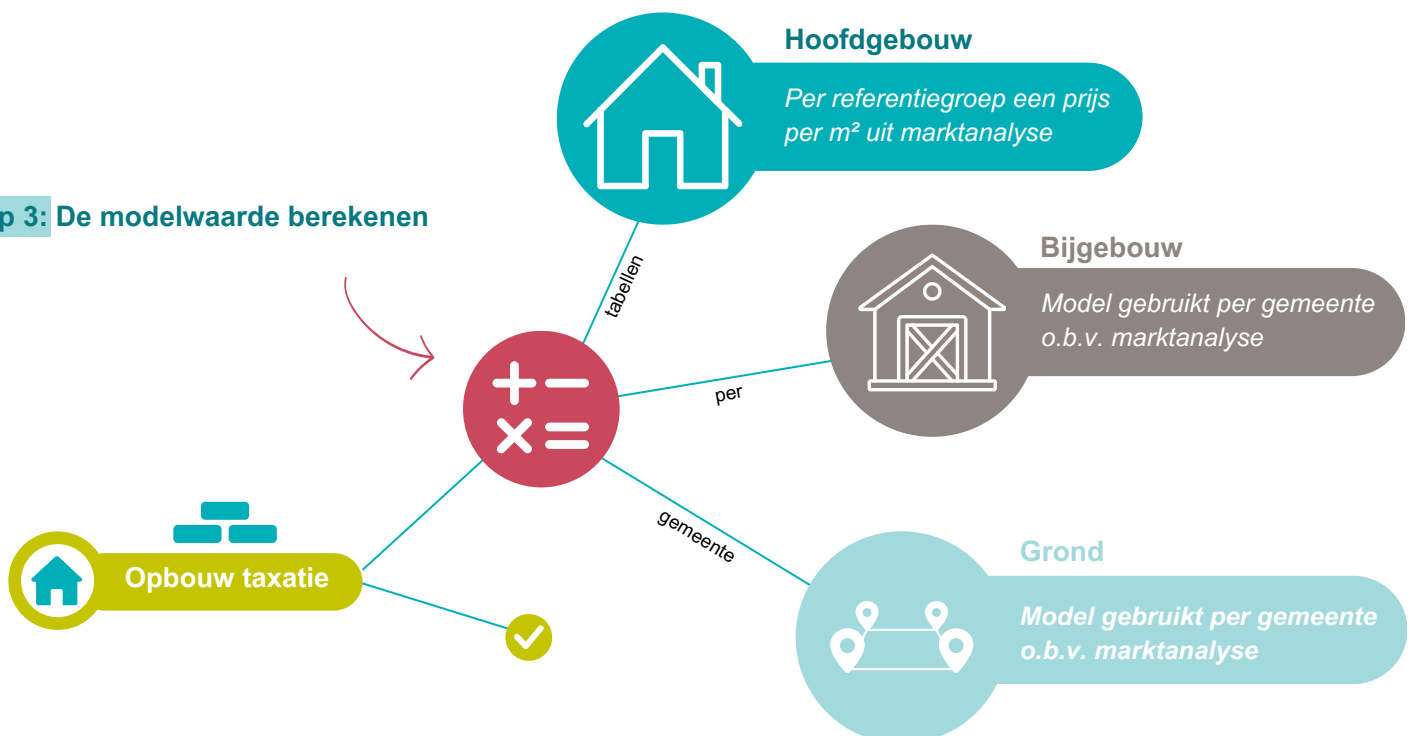
In het document 'De WOZ-waarde: hoe komt deze tot stand?', hebben we het bij **stap 3** van het proces 'waardebepaling' over hoe we uitkomen bij de waarde van een object of woning. Bij het bepalen van de waarde kijken we naar drie onderdelen: de waarde van het **hoofdgebouw**, de waarde van de **bijgebouwen**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

Jaar	Waardegebied	Omschrijving
2024	W710	Buitenzorg
2024	W711	Dalempolder
2024	W712	Stadszicht
2024	W713	Waterfront
2024	W714	Poortvliet
2024	W720	Scherpenisse
2024	W730	Langeweg
2024	W731	Gorishoek
2024	W732	Pluimpot
2024	W733	S-Maartensdijk oost
2024	W740	S-Maartensdijk west
2024	W741	S-Maartensdijk zuid
2024	W742	Stavenisse
2024	W750	Buitengebied Sint Jansteen

Jaar	Waardegebied	Omschrijving
2024	W751	Dijkweg
2024	W752	Oud Kempen
2024	W760	Sint-Annaland
2024	W761	Vroonstede
2024	W762	Krabbenkreek
2024	W770	Oud-Vossemeer
2024	W771	Welhoek
2024	W780	Sint Philipsland
2024	W781	A.J. Polder
2024	W783	Graefnisse
2024	W790	Bedrijventerreinen
2024	W795	Buitengebied
2024	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 € 290 =	€ 100.000
100 m ² x € 146 =	€ 11.500
215 m ² x € 77 =	€ 11.500 +
615 m²	€ 111.500

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	W710	A	340					170		85	42		8	5
2024	2030	W710	AW	340					170		85	42		8	5
2024	2030	W710	B	340		170		85		42			8		5
2024	2030	W710	C	340	170		85			42			8		5
2024	2030	W710	D	340	170		85			42			8		5
2024	2030	W710	H	340	170		85			42			8		5
2024	2030	W710	J	340					170		85	42		8	5
2024	2030	W710	K	340					170		85	42		8	5
2024	2030	W711	A	355					177		88	44		8	5
2024	2030	W711	AW	355					177		88	44		8	5
2024	2030	W711	B	355		177		88		42			8		5
2024	2030	W711	C	355	177		88			42			8		5

Jaar	Code WOZ-deelobject	Waardegebied	Typeaanduiding	0 m ²	200	300	325	400	525	750	875	1050	1750	1850	2500
2024	2030	W711	D	355	177		88			42			8		5
2024	2030	W711	H	355	177		88			42			8		5
2024	2030	W711	J	355					177		88	42		8	5
2024	2030	W711	K	355					177		88	42		8	5
2024	2030	W712	A	290					145		77	38		8	5
2024	2030	W712	AW	290					145		77	38		8	5
2024	2030	W712	B	290		145		77		38			8		5
2024	2030	W712	C	290	145		77			38			8		5
2024	2030	W712	D	290	145		77			38			8		5
2024	2030	W712	H	290	145		77			38			8		5
2024	2030	W712	J	290					145		77	38		8	5
2024	2030	W712	K	290					145		77	38		8	5
2024	2030	W713	A	490					245		122	61		13	5
2024	2030	W713	AW	490					245		122	61		13	5
2024	2030	W713	B	490		245		122		61			13		5
2024	2030	W713	C	490	245		122			61			13		5
2024	2030	W713	D	490	245		122			61			13		5
2024	2030	W713	H	490	245		122			61			13		5
2024	2030	W713	J	490					245		122	61		13	5
2024	2030	W713	K	490					245		122	61		13	5
2024	2030	W714	A	490					245		122	61		13	5
2024	2030	W714	AW	490					245		122	61		13	5
2024	2030	W714	B	490		245		122		61			13		5
2024	2030	W714	C	490	245		122			61			13		5
2024	2030	W714	D	490	245		122			61			13		5
2024	2030	W714	H	490	245		122			61			13		5
2024	2030	W714	J	490					245		122	61		13	5
2024	2030	W714	K	490					245		122	61		13	5
2024	2030	W720	A	185					92		46	23		7	5
2024	2030	W720	AW	185					92		46	23		7	5
2024	2030	W720	B	185		92		46		23			7		5
2024	2030	W720	C	185	92		46			23			7		5
2024	2030	W720	D	185	92		46			23			7		5
2024	2030	W720	H	185	92		46			23			7		5
2024	2030	W720	J	185					92		46	23		7	5

Jaar	Code WOZ-deelobject	Waardegebied	Typeaanduiding	0 m ²	200	300	325	400	525	750	875	1050	1750	1850	2500
2024	2030	W720	K	185					92		46	23		7	5
2024	2030	W730	A	190					95		47	23		7	5
2024	2030	W730	AW	190					95		47	23		7	5
2024	2030	W730	B	190		95		47		23			7		5
2024	2030	W730	C	190	95		47			23			7		5
2024	2030	W730	D	190	95		47			23			7		5
2024	2030	W730	H	190	95		47			23			7		5
2024	2030	W730	J	190					95		47	23		7	5
2024	2030	W730	K	190					95		47	23		7	5
2024	2030	W731	A	290					145		77	38		8	5
2024	2030	W731	AW	290					145		77	38		8	5
2024	2030	W731	B	290		145		77		38			8		5
2024	2030	W731	C	290	145		77			38			8		5
2024	2030	W731	D	290	145		77			38			8		5
2024	2030	W731	H	290	145		77			38			8		5
2024	2030	W731	J	290					145		77	38		8	5
2024	2030	W731	K	290					145		77	38		8	5
2024	2030	W732	A	106					53		26	13		8	5
2024	2030	W732	AW	100					50		25	12		5	5
2024	2030	W732	B	100		50		25		12			5		5
2024	2030	W732	C	100	50		25			12			5		5
2024	2030	W732	D	100	50		25			12			5		5
2024	2030	W732	H	100	50		25			12			5		5
2024	2030	W732	J	100					50		25	12		5	5
2024	2030	W732	K	100					50		25	12		5	5
2024	2030	W733	A	80					40		20	10		5	5
2024	2030	W733	AW	80					40		20	10		5	5
2024	2030	W733	B	80		40		20		10			5		5
2024	2030	W733	C	80	40		20			10			5		5
2024	2030	W733	D	80	40		20			10			5		5
2024	2030	W733	H	80	40		20			10			5		5
2024	2030	W733	J	80					40		20	10		5	5
2024	2030	W733	K	80					40		20	10		5	5
2024	2030	W740	A	205					102		51	25		7	5
2024	2030	W740	AW	205					102		51	25		7	5
2024	2030	W740	B	205		102		51		25			7		5
2024	2030	W740	C	205	102		51			25			7		5
2024	2030	W740	D	205	102		51			25			7		5
2024	2030	W740	H	205	102		51			25			7		5
2024	2030	W740	J	205					102		51	25		7	5
2024	2030	W740	K	205					102		51	25		7	5
2024	2030	W741	A	185					92		46	23		7	5
2024	2030	W741	AW	185					92		46	23		7	5
2024	2030	W741	B	185		92		46		23			7		5
2024	2030	W741	C	185	92		46			23			7		5
2024	2030	W741	D	185	92		46			23			7		5
2024	2030	W741	H	185	92		46			23			7		5

Jaar	Code WOZ-deelobject	Waardegebied	Typeaanduiding	0 m ²	200	300	325	400	525	750	875	1050	1750	1850	2500
2024	2030	W741	J	185					92		46	23		7	5
2024	2030	W741	K	185					92		46	23		7	5
2024	2030	W742	A	240					120		60	30		8	5
2024	2030	W742	AW	240					120		60	30		8	5
2024	2030	W742	B	240		120		60		30			8		5
2024	2030	W742	C	240	120		60			30			8		5
2024	2030	W742	D	240	120		60			30			8		5
2024	2030	W742	H	240	120		60			30			8		5
2024	2030	W742	J	240					120		60	30		8	5
2024	2030	W742	K	240					120		60	30		8	5
2024	2030	W750	A	155					77		38	19		6	5
2024	2030	W750	AW	155					77		38	19		6	5
2024	2030	W750	B	155		77		38		19			6		5
2024	2030	W750	C	155	77		38			19			6		5
2024	2030	W750	D	155	77		38			19			6		5
2024	2030	W750	H	155	77		38			19			6		5
2024	2030	W750	J	155					77		38	19		6	5
2024	2030	W750	K	155					77		38	19		6	5
2024	2030	W751	A	160					80		40	20		7	5
2024	2030	W751	AW	160					80		40	20		7	5
2024	2030	W751	B	160		80		40		20			7		5
2024	2030	W751	C	160	80		40			20			7		5
2024	2030	W751	D	160	80		40			20			7		5
2024	2030	W751	H	160	80		40			20			7		5
2024	2030	W751	J	160					80		40	20		7	5
2024	2030	W751	K	160					80		40	20		7	5
2024	2030	W752	A	130					65		32	16		6	5
2024	2030	W752	AW	130					65		32	16		6	5
2024	2030	W752	B	130		65		32		16			6		5
2024	2030	W752	C	130	65		32			16			6		5
2024	2030	W752	D	130	65		32			16			6		5
2024	2030	W752	H	130	65		32			16			6		5
2024	2030	W752	J	130					65		32	16		6	5
2024	2030	W752	K	130					65		32	16		6	5
2024	2030	W760	A	210					105		52	26		8	5
2024	2030	W760	AW	210					105		52	26		8	5
2024	2030	W760	B	210		105		52		26			8		5
2024	2030	W760	C	210	105		52			26			8		5
2024	2030	W760	D	210	105		52			26			8		5
2024	2030	W760	H	210	105		52			26			8		5
2024	2030	W760	J	210					105		52	26		8	5
2024	2030	W760	K	210					105		52	26		8	5
2024	2030	W761	A	240					120		60	30		8	5
2024	2030	W761	AW	240					120		60	30		8	5
2024	2030	W761	B	240		120		60		30			8		5
2024	2030	W761	C	240	120		60			30			8		5
2024	2030	W761	D	240	120		60			30			8		5

Jaar	Code WOZ-deelobject	Waardegebied	Typeaanduiding	0 m ²	200	300	325	400	525	750	875	1050	1750	1850	2500
2024	2030	W761	H	240	120		60			30			8		5
2024	2030	W761	J	240					120		60	30		8	5
2024	2030	W761	K	240					120		60	30		8	5
2024	2030	W762	A	165					82		41	20		7	5
2024	2030	W762	AW	165					82		41	20		7	5
2024	2030	W762	B	165		82		41		20			7		5
2024	2030	W762	C	165	82		41			20			7		5
2024	2030	W762	D	165	82		41			20			7		5
2024	2030	W762	H	165	82		41			20			7		5
2024	2030	W762	J	165					82		41	20		7	5
2024	2030	W762	K	165					82		41	20		7	5
2024	2030	W770	A	265					132		66	32		9	5
2024	2030	W770	AW	205					102		51	25		7	5
2024	2030	W770	B	205		102		51		25			7		5
2024	2030	W770	C	205	102		51			25			7		5
2024	2030	W770	D	205	102		51			25			7		5
2024	2030	W770	H	205	102		51			25			7		5
2024	2030	W770	J	205					102		51	25		7	5
2024	2030	W770	K	205					102		51	25		7	5
2024	2030	W771	A	265					132		66	32		9	5
2024	2030	W771	AW	265					132		66	32		9	5
2024	2030	W771	B	265		132		66		33			9		5
2024	2030	W771	C	265	132		66			33			9		5
2024	2030	W771	D	265	132		66			33			9		5
2024	2030	W771	H	265	132		66			33			9		5
2024	2030	W771	J	265					132		66	33		9	5
2024	2030	W771	K	265					132		66	33		9	5
2024	2030	W780	A	175					87		43	21		7	5
2024	2030	W780	AW	175					87		43	21		7	5
2024	2030	W780	B	175		87		43		21			7		5
2024	2030	W780	C	175	87		43			21			7		5
2024	2030	W780	D	175	87		43			21			7		5
2024	2030	W780	H	175	87		43			21			7		5
2024	2030	W780	J	175					87		43	21		7	5
2024	2030	W780	K	175					87		43	21		7	5
2024	2030	W781	A	135					67		33	16		6	5
2024	2030	W781	AW	135					67		33	16		6	5
2024	2030	W781	B	135		67		33		16			6		5
2024	2030	W781	C	135	67		33			16			6		5
2024	2030	W781	D	135	67		33			16			6		5
2024	2030	W781	H	135	67		33			16			6		5
2024	2030	W781	J	135					67		33	16		6	5
2024	2030	W781	K	135					67		33	16		6	5
2024	2030	W783	A	245					122		61	30		8	5
2024	2030	W783	AW	245					122		61	30		8	5
2024	2030	W783	B	245		122		61		30			8		5
2024	2030	W783	C	245	122		61			30			8		5

Jaar	Code WOZ-deelobject	Waardegebied	Typeaanduiding	0 m ²	200	300	325	400	525	750	875	1050	1750	1850	2500
2024	2030	W783	D	245	122		61			30			8		5
2024	2030	W783	H	245	122		61			30			8		5
2024	2030	W783	J	245					122		61	30		8	5
2024	2030	W783	K	245					122		61	30		8	5
2024	2030	W790	A	160					80		40	20		7	5
2024	2030	W790	AW	160					80		40	20		7	5
2024	2030	W790	B	160		80		40		20			7		5
2024	2030	W790	C	160	80		40			20			7		5
2024	2030	W790	D	160	80		40			20			7		5
2024	2030	W790	H	160	80		40			20			7		5
2024	2030	W790	J	160					80		40	20		7	5
2024	2030	W790	K	160					80		40	20		7	5
2024	2030	W795	A	290					145		72	36		8	5
2024	2030	W795	AW	290					145		72	36		8	5
2024	2030	W795	B	290		145		72		36			8		5
2024	2030	W795	C	290	145		72			36			8		5
2024	2030	W795	D	290	145		72			36			8		5
2024	2030	W795	H	290	145		72			36			8		5
2024	2030	W795	J	290					145		72	36		8	5
2024	2030	W795	K	290					145		72	36		8	5
2024	2030	W796	A	170					85		42	21		7	5
2024	2030	W796	AW	170					85		42	21		7	5
2024	2030	W796	B	170		85		42		21			7		5
2024	2030	W796	C	170	85		42			21			7		5
2024	2030	W796	D	170	85		42			21			7		5
2024	2030	W796	H	170	85		42			21			7		5
2024	2030	W796	J	170					85		42	21		7	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 m ²	1	5	8	10	15	20	25	30	40	50	60	75	80	100	120	150	250	300	350	500	550	800	1000	3000	99999	999999
2024	1210	Aanbouw woonruimte	P	O	100			80		70			65		60		55														
2024	1220	Aanbouw woonruimte platdak	P	O	100			70		65			60		55		45														
2024	1220	Aanbouw woonruimte platdak	T	O	1200							1100																			
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	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	1550	Garage vrijstaand zadeldak	T	SP	17000																										
2024	1560	Garage vrijstaand platdak	T	O	750							600		500				350		100			60								
2024	1560	Garage vrijstaand platdak	T	SP	15000																										
2024	1570	Garage inpandig	T	SP	0																										
2024	1580	Garage onderpandig	T	SP	15000																										
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	SP	4000																										
2024	1650	Berging/schuur vrijst. zadeldk	T	O	500			450			400		350				200		75												
2024	1650	Berging/schuur vrijst. zadeldk	T	SP	4000																										
2024	1660	Berging/schuur vrijst. platdak	T	O	425			375			350		300				150		60												
2024	1660	Berging/schuur vrijst. platdak	T	SP	4000																										
2024	1670	Berging/schuur inpandig	T	SP	0																										
2024	1680	Berging/schuur onderpandig	T	SP	4000																										
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																										100
2024	2120	Extra grond (overgrond)	T	O	50																										
2024	2140	Parkeerplaats	T	SP	9000																				40				35		
2024	3310	Loods	T	O	190																										190
2024	4160	Paardenstal (boxen)	T	O	500																										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



SABEWA
ZEELAND