

VERANTWOORDINGS- DOCUMENT

DE WOZ-WAARDE:
HOE KOMT DEZE TOT STAND?
BIJLAGE REIMERSWAAL | 2025



SABEWA
ZEELAND



Gemeente
REIMERSWAAL

BIJLAGE BIJ HET VERANTWOORDINGSDOCUMENT

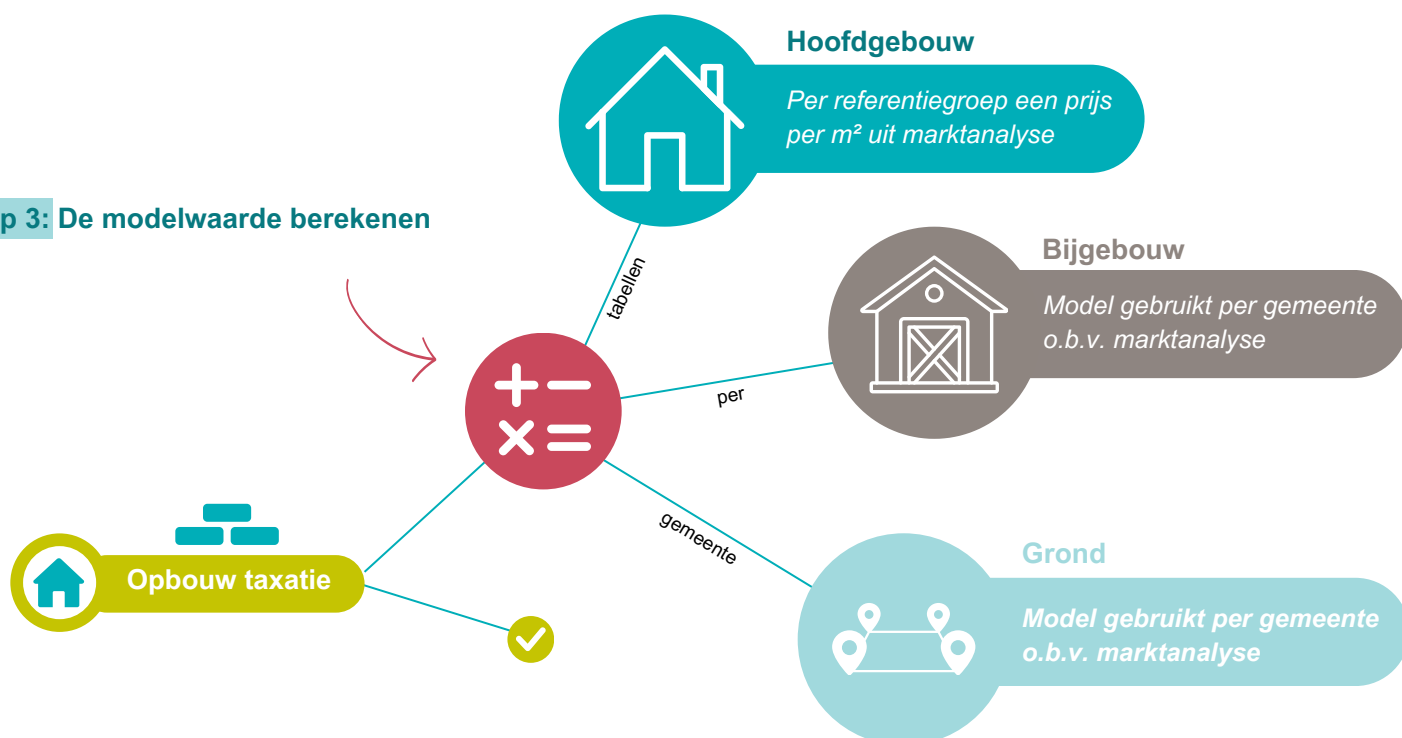
In het document 'De WOZ-waarde: hoe komt deze tot stand?', hebben we het bij **stap 3** van het proces 'waardebepaling' over hoe we uitkomen bij de waarde van een object of woning. Bij het bepalen van de waarde kijken we naar drie onderdelen: de waarde van het **hoofdgebouw**, de waarde van de **bijgebouwen** 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
2025	W101	Rilland
2025	W102	Krabbendijke
2025	W103	Kruiningen
2025	W104	Yerseke
2025	W105	Hansweert
2025	W106	Oostdijk
2025	W107	Waarde
2025	W108	Bath-Gawege-Vlake-Stationsbuurt
2025	W109	Buitengebied
2025	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

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 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	Systematiek	Code taxatie methodiek	Waardegebied	Typeaanduiding	m ²											
						0	200	300	325	400	525	750	875	1050	1750	1850	2500
2025	2030	T	O	W101	A	210					105		52	26		8	5
2025	2030	T	O	W101	AW	210					105		52	26		8	5
2025	2030	T	O	W101	B	210		105		52		26			8		5
2025	2030	T	O	W101	C	210	105		52			26			8		5
2025	2030	T	O	W101	D	210	105		52			26			8		5
2025	2030	T	O	W101	H	210	105		52			26			8		5

Jaar	Code WOZ-deelobject	Systematiek	Code taxatiemethodiek	Waardegebied	Typeaanduiding	0 m ²	200	300	325	400	525	750	875	1050	1750	1850	2500
2025	2030	T	O	W102	A	210					105		52	26		8	5
2025	2030	T	O	W102	AW	210					105		52	26		8	5
2025	2030	T	O	W102	B	210		105		52		26			8		5
2025	2030	T	O	W102	C	210	105		52			26			8		5
2025	2030	T	O	W102	D	210	105		52			26			8		5
2025	2030	T	O	W102	H	210	105		52			26			8		5
2025	2030	T	O	W102	J	210					105		52	26		8	5
2025	2030	T	O	W102	K	210					105		52	26		8	5
2025	2030	T	O	W103	A	210					105		52	26		8	5
2025	2030	T	O	W103	AW	210					105		52	26		8	5
2025	2030	T	O	W103	B	210		105		52		26			8		5
2025	2030	T	O	W103	C	210	105		52			26			8		5
2025	2030	T	O	W103	D	210	105		52			26			8		5
2025	2030	T	O	W103	H	210	105		52			26			8		5
2025	2030	T	O	W103	J	210					105		52	26		8	5
2025	2030	T	O	W104	A	220					110		55	27		8	5
2025	2030	T	O	W104	AW	220					110		55	27		8	5
2025	2030	T	O	W104	B	220		110		55		27			8		5
2025	2030	T	O	W104	C	220	110		55			27			8		5
2025	2030	T	O	W104	D	220	110		55			27			8		5
2025	2030	T	O	W104	H	220	110		55			27			8		5
2025	2030	T	O	W104	J	220					110		55	27		8	5
2025	2030	T	O	W104	K	220					110		55	27		8	5
2025	2030	T	O	W105	A	190					95		47	23		8	5
2025	2030	T	O	W105	AW	190					95		47	23		8	5
2025	2030	T	O	W105	B	190		95		47		23			8		5
2025	2030	T	O	W105	C	190	95		47			23			8		5
2025	2030	T	O	W105	D	190	95		47			23			8		5
2025	2030	T	O	W105	H	190	95		47			23			8		5
2025	2030	T	O	W105	J	190					95		47	23		8	5
2025	2030	T	O	W106	A	210					105		52	26		8	5
2025	2030	T	O	W106	AW	210					105		52	26		8	5
2025	2030	T	O	W106	B	210		105		52		26			8		5
2025	2030	T	O	W106	C	210	105		52			26			8		5
2025	2030	T	O	W106	D	210	105		52			26			8		5
2025	2030	T	O	W106	H	210	105		52			26			8		5
2025	2030	T	O	W106	J	210					105		52	26		8	5
2025	2030	T	O	W107	A	200					100		50	25		8	5

Jaar	Code WOZ-deelobject	Systematiek	Code taxatie methodiek	Waardegebied	Typeaanduiding	0 m ²	200	300	325	400	525	750	875	1050	1750	1850	2500
2025	2030	T	O	W107	AW	200					100		50	25		8	5
2025	2030	T	O	W107	B	200		100		50		25			8		5
2025	2030	T	O	W107	C	200	100		50			25			8		5
2025	2030	T	O	W107	D	200	100		50			25			8		5
2025	2030	T	O	W107	H	200	100		50			25			8		5
2025	2030	T	O	W107	J	200					100		50	25		8	5
2025	2030	T	O	W108	A	170					85		42	21		8	5
2025	2030	T	O	W108	AW	170					85		42	21		8	5
2025	2030	T	O	W108	B	170		85		42		21			8		5
2025	2030	T	O	W108	C	170	85		42			21			8		5
2025	2030	T	O	W108	D	170	85		42			21			8		5
2025	2030	T	O	W108	H	170	85		42			21			8		5
2025	2030	T	O	W108	J	170					85		42	21		8	5
2025	2030	T	O	W109	A	170					85		42	21		8	5
2025	2030	T	O	W109	AW	170					85		42	21		8	5
2025	2030	T	O	W109	B	170		85		42		21			8		5
2025	2030	T	O	W109	C	170	85		42			21			8		5
2025	2030	T	O	W109	D	170	85		42			21			8		5
2025	2030	T	O	W109	H	170	85		42			21			8		5
2025	2030	T	O	W109	J	170					85		42	21		8	5
2025	2030	T	O	W110	A	70					35		17	8		6	5
2025	2030	T	O	W110	AW	70					35		17	8		6	5
2025	2030	T	O	W110	B	70		35		17		8			6		5
2025	2030	T	O	W110	C	70	35		17			8			6		5
2025	2030	T	O	W110	D	70	35		17			8			6		5
2025	2030	T	O	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 waarderingkamer](#).

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	18	20	25	30	40	50	60	75	84	100	150	200	250	350	500	550	800	1000	1500	2000	9999	
2025	1200	Aanbouw woonruimte	P	O	100			80		70				65	60	60	55															
2025	1210	Aanbouw woonruimte zadeldak	P	O	100			80		70				65	60	60	55															
2025	1220	Aanbouw woonruimte platdak	P	O	100			70		65				60	55	45																
2025	1230	Serre	T	O	825			660				550			425					275												
2025	1310	Dakkapel	T	O	1000																											
2025	1320	Dakopbouw	P	O	95			65				60			55	50	45															
2025	1340	Dakterras/balkon	T	O	0																											
2025	1350	Zolder	P	O	25																											
2025	1360	Balkon	T	O	450		350		300			200		100	100	75	75			75			75	31		27	27					
2025	1420	Souterrain/woonkelder	P	O	50																											
2025	1490	Kelder	P	O	25																											
2025	1510	Garage aangebouwd	T	O	625							550			450	350	250					75	50				25					
2025	1520	Garage aangebouwd zadeldak	T	O	950						750	500			350	250	200															
2025	1530	Garage aangebouwd platdak	T	O	900						700	500			350	250	200															
2025	153G	Garage aangebouwd platdak	T	SP		9000																										
2025	1550	Garage vrijstaand zadeldak	T	I	200														180													
2025	1550	Garage vrijstaand zadeldak	T	O	1050						850	500			350	250	200															
2025	1560	Garage vrijstaand platdak	T	O	1000						800	500			350	250	200															
2025	1570	Garage inpandig	T	SP		-15000																										
2025	1580	Garage onderpandig	T	SP		15000																										
2025	1590	Carport	T	SP		4000																										
2025	1610	Berging/schuur aangebouwd	T	O	400				350			300			250					125		40										
2025	1620	Berging/schuur aangeb. zadeldk	T	O	450				400			350			300					150		50										
2025	1630	Berging/schuur aangeb. platdak	T	O	400				350			300			250					125		40										
2025	1640	Berging/schuur vrijstaand	T	I	150																											
2025	1650	Berging/schuur vrijst. zadeldk	T	I	150																											
2025	1650	Berging/schuur vrijst. zadeldk	T	O	500				450			400			350					200		70										
2025	1660	Berging/schuur vrijst. platdak	T	I	150																											
2025	1660	Berging/schuur vrijst. platdak	T	O	425				375			350			300					150		60										
2025	1670	Berging/schuur inpandig	T	SP		-4000																										
2025	1680	Berging/schuur onderpandig	T	O	400				350			300			250					125		40										
2025	1710	Dierenverblijf	T	SP		0																										
2025	1720	Dierenverblijf (luxe)	T	SP		0																										
2025	1810	Zomerhuisje/recreatiewoning	P	O	60									50	40																	
2025	1820	Hobbyruimte (atelier)	T	O	600																										600	
2025	1830	Hobbykas	T	SP		0																										
2025	1840	Tuinhuis/blokhut	T	SP		0																										
2025	1850	Sauna (blokhut)	T	SP		2000																										
2025	1860	Overkapping/luifel bij woning	T	SP		2500																										
2025	2010	Tuin (bij meergezinswoning)	T	O	100																											
2025	2120	Extra grond (overgrond)	T	O	40																				30				25	20		
2025	2140	Parkeerplaats	T	SP		9000																										
2025	3310	Loods	T	O	275																											
2025	4160	Paardenstal (boxen)	T	O	500																											
2025	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

