

VERANTWOORDINGS- DOCUMENT

DE WOZ-WAARDE:
HOE KOMT DEZE TOT STAND?
BIJLAGE TERNEUZEN | 2026



SABEWA
ZEELAND



Terneuzen

BIJLAGE BIJ HET VERANTWOORDINGSDOCUMENT

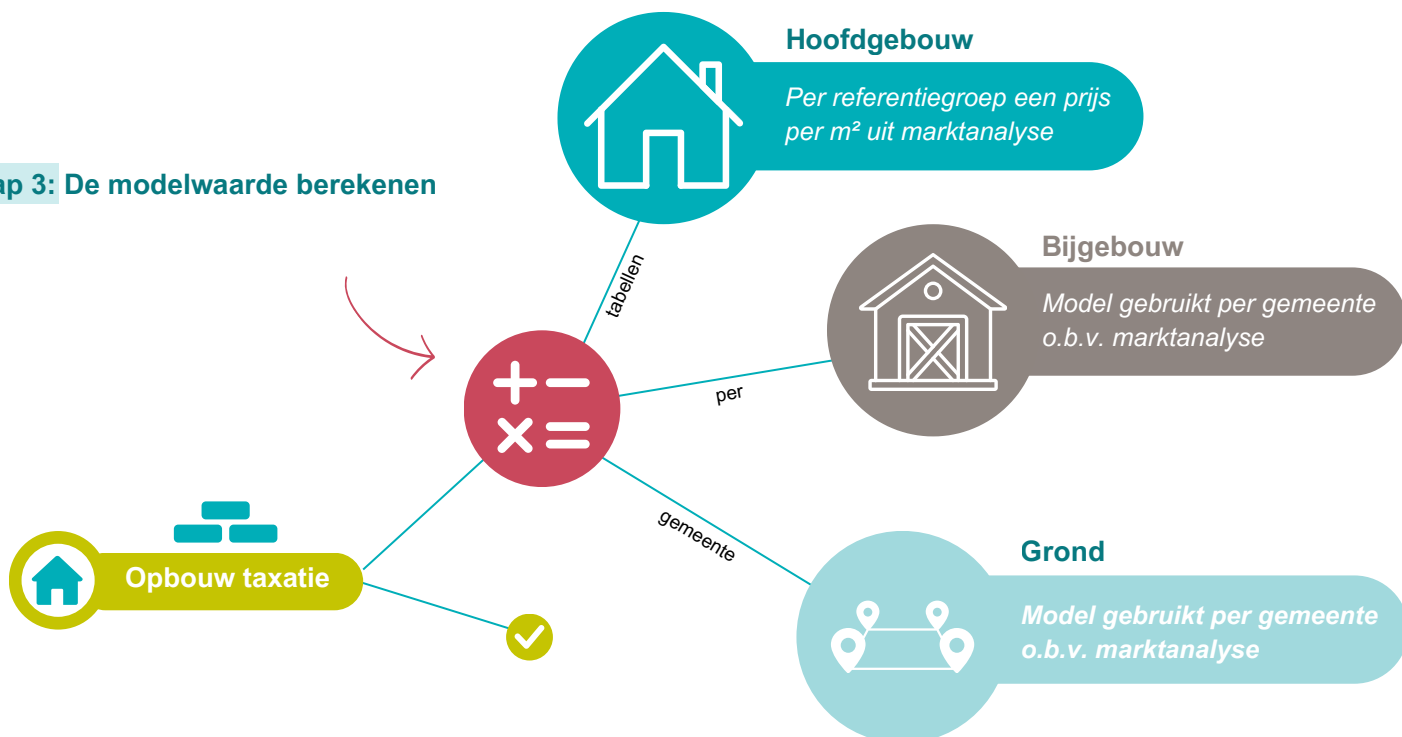
In het document 'De WOZ-waarde: hoe komt deze tot stand?', hebben we het bij **stap 3** van het proces 'waardebepaling' over hoe we uitkomen bij de waarde van een object of woning. Bij het bepalen van de waarde kijken we naar drie onderdelen: de waarde van het **hoofdgebouw**, de waarde van de **bijgebouwen** 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
2026	B000	Onbekend
2026	B001	Binnenstad (West)
2026	B002	Lievenspolder
2026	B003	Triniteit (Lievenspolder)
2026	B004	Oude Vaart
2026	B005	Noordpolder
2026	B006	Zuiderpark
2026	B007	Zuidpolder
2026	B008	Oudelandse Hoeve
2026	B009	Zeldenrust
2026	B010	Katspolder
2026	B011	Serlippenspolder
2026	B012	Othenepolder
2026	B013	Haarmanweg/ Handelspoort
2026	B017	Othene (oud)
2026	B018	Kern Biervliet
2026	B020	Kern Hoek

Jaar	Waardegebied	Omschrijving
2026	B022	Kern Sluiskil
2026	B024	Kern Zaamslag
2026	B027	Spui/Margrette/Schapersbout
2026	B030	Recreatie Braakman
2026	B050	Kern Axel
2026	B055	Kern Koewacht
2026	B056	Kern Zuiddorpe/Overslag
2026	B060	Buitengebied
2026	B065	Buitengebied
2026	B066	Buitengebied
2026	B070	Kern Sas van Gent
2026	B071	Gebied Westkade/Oostkade
2026	B073	Sint Albert
2026	B075	Kern Philippine
2026	B080	Buitengebied
2026	B085	Kern Westdorpe
2026	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

$$\begin{array}{r} 450 \text{ m}^2 \times \text{€ } 133 = \text{€ } 59.850 \\ 165 \text{ m}^2 \times \text{€ } 74 = \text{€ } 12.210 \quad + \\ \hline 615 \text{ m}^2 \quad \quad \quad \text{€ } 72.060 \end{array}$$

waarde berging

$$\begin{array}{r} 10 \text{ m}^2 \times \text{€ } 400 = \text{€ } 4.000 \\ 7 \text{ m}^2 \times \text{€ } 350 = \text{€ } 2.450 \quad + \\ \hline 17 \text{ m}^2 \quad \quad \quad \text{€ } 6.450 \end{array}$$

waarde garage

$$\begin{array}{r} 18 \text{ m}^2 \times \text{€ } 1.050 = \text{€ } 18.900 \\ 7 \text{ m}^2 \times \text{€ } 850 = \text{€ } 5.950 \\ 25 \text{ m}^2 \times \text{€ } 500 = \text{€ } 12.500 \\ 5 \text{ m}^2 \times \text{€ } 350 = \text{€ } 1.750 \quad + \\ \hline 55 \text{ m}^2 \quad \quad \quad \text{€ } 39.100 \end{array}$$

waarde carport

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



*Deze cijfers zijn niet gebaseerd op een feitelijk object

Jaar	Code WOZ-deelobject	Waardegebied	Typeaanduiding	0 m2	200	250	300	350	400	450	500	700	750	1000	1500	2000	2500	3000
2026	2030	B000	A	200									120		100	50	7	
2026	2030	B001	A	180									108	90	45		7	
2026	2030	B001	B	180						108			90	45	7			
2026	2030	B001	C	180		108			90					45				
2026	2030	B001	D	180				108			90		45	7				
2026	2030	B001	G	180			108				90		45	7				
2026	2030	B001	H	160	96		80		40				7					
2026	2030	B002	A	200									120	100	50		7	
2026	2030	B002	B	200						120			100	50	7			
2026	2030	B002	C	200		120			100				50	7				
2026	2030	B002	D	200				120			100		50	7				
2026	2030	B002	H	180	108		90		45				7					
2026	2030	B003	A	200									120	100	50		7	
2026	2030	B003	B	200						120			100	50	7			

Jaar	Code WOZ-deelobject	Waardegebied	Typeaanduiding	0 m2	200	250	300	350	400	450	500	700	750	1000	1500	2000	2500	3000
2026	2030	B003	C	200		120			100				50	7				
2026	2030	B003	D	200				120			100		50	7				
2026	2030	B003	H	180	108		90		45				7					
2026	2030	B004	A	220									132	110	55		7	
2026	2030	B004	B	220						132			110	55	7			
2026	2030	B004	C	220		132			110				55	7				
2026	2030	B004	D	220				132			110		55	7				
2026	2030	B004	H	188	113		94		47				7					
2026	2030	B005	A	220									132	110	55		7	
2026	2030	B005	B	220						132			110	55	7			
2026	2030	B005	C	220		132			110				55	7				
2026	2030	B005	D	220				132			110		55	7				
2026	2030	B005	H	188	113		94		47				7					
2026	2030	B006	A	220									132	110	55		7	
2026	2030	B006	B	220						132			110	55	7			
2026	2030	B006	C	220		132			110				55	7				
2026	2030	B006	D	220				132			110		55	7				
2026	2030	B006	H	188	113		94		47				7					
2026	2030	B007	A	220									132	110	55		7	
2026	2030	B007	B	220						132			110	55	7			
2026	2030	B007	C	220		132			110				55	7				
2026	2030	B007	D	220				132			110		55	7				
2026	2030	B007	H	188	113		94		47				7					
2026	2030	B008	A	180									108	90			7	
2026	2030	B008	B	180						108			90	55	7			
2026	2030	B008	C	180		108			90				45	7				
2026	2030	B008	D	180		108			90				45	7				
2026	2030	B008	H	160	96		80		40				7					
2026	2030	B009	A	240									144	120	60		7	
2026	2030	B009	B	240						144			120	60	7			
2026	2030	B009	C	240		144			120				60	7				
2026	2030	B009	D	240				144			120		60	7				
2026	2030	B009	H	220	132		110		55				7					
2026	2030	B010	A	220									132	110	55		7	
2026	2030	B010	B	220						132			110	55	7			
2026	2030	B010	C	220		132			110				55	7				
2026	2030	B010	D	220				132			110		55	7				
2026	2030	B010	H	188	113		94		47				7					
2026	2030	B011	A	220									132	110	55		7	

Jaar	Code WOZ-deelobject	Waardegebied	Typeaanduiding	0 m2	200	250	300	350	400	450	500	700	750	1000	1500	2000	2500	3000
2026	2030	B011	B	220						132			110	55	7			
2026	2030	B011	C	220		132			110				55	7				
2026	2030	B011	D	220				132			110		55	7				
2026	2030	B011	H	188	113		94		47				7					
2026	2030	B012	A	350									210	175	88		7	
2026	2030	B012	B	350						210			175	88	7			
2026	2030	B012	C	350		210			175				88	7				
2026	2030	B012	D	350				210			175		88	7				
2026	2030	B013	A	150									90	75	38		7	
2026	2030	B013	B	150						90			75	38	7			
2026	2030	B013	C	150		90			75				38	7				
2026	2030	B013	D	150				90			75		38	7				
2026	2030	B013	J	160								96			80	40		7
2026	2030	B017	A	200									120	100	50		7	
2026	2030	B017	B	200						120			100	50	7			
2026	2030	B017	C	200		120			100				50	7				
2026	2030	B017	D	200				120			100		50	7				
2026	2030	B017	J	200								120			100	50		7
2026	2030	B018	A	170									102	85	43		7	
2026	2030	B018	B	170						102			85	43	7			
2026	2030	B018	C	170		102			85				43	7				
2026	2030	B018	D	170				102			85		43	7				
2026	2030	B018	J	170									102	85	43		7	
2026	2030	B020	A	170									102	85	43		7	
2026	2030	B020	B	170						102			85	43	7			
2026	2030	B020	C	170		102			85				43	7				
2026	2030	B020	D	170				102			85		43	7				
2026	2030	B020	G	170										102	85	7		
2026	2030	B020	H	140	84		70		35				7					
2026	2030	B022	A	170									102	85	43		7	
2026	2030	B022	B	170						102			85	43	7			
2026	2030	B022	C	170		102			85				43	7				
2026	2030	B022	D	170				102			85		43	7				
2026	2030	B022	F	170								102		85		7		
2026	2030	B022	H	140	84		70		35				7					
2026	2030	B024	A	200									120	100	50		7	
2026	2030	B024	B	200						120			100	50	7			
2026	2030	B024	C	200		120			100				50	7				
2026	2030	B024	D	200				120			100		50	7				

Jaar	Code WOZ-deelobject	Waardegebied	Typeaanduiding	0 m2	200	250	300	350	400	450	500	700	750	1000	1500	2000	2500	3000
2026	2030	B024	E	110		66			55					7				
2026	2030	B024	E1	110		66			55					7				
2026	2030	B024	E2	110		66			55					7				
2026	2030	B024	H	140	84		70		35				7					
2026	2030	B024	J	170								102		85	43		7	
2026	2030	B027	A	170									102	85	43		7	
2026	2030	B027	B	170						102				85	43	7		
2026	2030	B027	C	170		102			85					43	7			
2026	2030	B027	D	170				102			85			43	7			
2026	2030	B027	G	170		102			85					7				
2026	2030	B030	A	120									72	60	30		7	
2026	2030	B030	B	120						72				60	30	7		
2026	2030	B030	G	100							60			50	25			7
2026	2030	B050	A	220										132	110	55		7
2026	2030	B050	AW	220										132	110	55		7
2026	2030	B050	B	220						132				110	55	7		
2026	2030	B050	C	220		132			110					55	7			
2026	2030	B050	D	220				132			110			55	7			
2026	2030	B050	E	220		132			110					55	7			
2026	2030	B050	E1	220		132			110					55	7			
2026	2030	B050	E2	220		132			110					55	7			
2026	2030	B050	H	160	96		80		40				7					
2026	2030	B055	A	170										102	85	43		7
2026	2030	B055	AW	170											102	85		7
2026	2030	B055	B	170						102				85		43		7
2026	2030	B055	C	170		102					85			43		7		
2026	2030	B055	D	170				102			85			43		7		
2026	2030	B055	G	170									102		85	43	7	
2026	2030	B055	H	140	84		70		35					7				
2026	2030	B056	A	170										102	85	43		7
2026	2030	B056	B	170						102				85		43		7
2026	2030	B056	C	170		102					85			43		7		
2026	2030	B056	D	170				102			85			43		7		
2026	2030	B056	H	140	84		70		35					7				
2026	2030	B060	A	150										90		75	38	7
2026	2030	B060	AW	150										90		75	38	7
2026	2030	B060	B	150						90				75		38		7
2026	2030	B060	C	150		90					75			38		7		

Jaar	Code WOZ-deelobject	Waardegebied	Typeaanduiding	0 m2	200	250	300	350	400	450	500	700	750	1000	1500	2000	2500	3000
2026	2030	B060	D	150				90			75		38		7			
2026	2030	B060	G	150									90		75	38	7	
2026	2030	B060	J	150							90				75	38		7
2026	2030	B065	A	150									90	75	38			7
2026	2030	B065	AW	150							90			75	38			7
2026	2030	B065	B	150						90			75		38		7	
2026	2030	B065	C	150		90					75		38		7			
2026	2030	B065	D	150				90			75		38		7			
2026	2030	B065	G	150									90		75	38	7	
2026	2030	B066	A	150									90		75	38		7
2026	2030	B066	AW	150									90		75	38		7
2026	2030	B066	B	150						90			75		38		7	
2026	2030	B066	D	150				90			75		38		7			
2026	2030	B066	G	150									90		75	38	7	
2026	2030	B070	A	170									102	85	43		7	
2026	2030	B070	B	170						102			85	43	7			
2026	2030	B070	C	170		102			85				43		7			
2026	2030	B070	D	170				102			85		43	7				
2026	2030	B070	H	140	84		70		35				7					
2026	2030	B070	J	170									102	85	43		7	
2026	2030	B071	A	170									102	85	43		7	
2026	2030	B071	B	170						102			85	43	7			
2026	2030	B071	C	170		102			85				43	7				
2026	2030	B071	D	170				102			85		43	7				
2026	2030	B073	A	170									102	85	43		7	
2026	2030	B073	B	170						102			85	43	7			
2026	2030	B073	C	170		102			85				43	7				
2026	2030	B073	D	170				102			85		43	7				
2026	2030	B073	E	170		102		85						7				
2026	2030	B073	E1	170		102		85						7				
2026	2030	B073	E2	170		102		85						7				
2026	2030	B073	H	140	84		70		35				7					
2026	2030	B075	A	170									102	85	43		7	
2026	2030	B075	B	170						102			85	43	7			
2026	2030	B075	C	170		102			85				43	7				
2026	2030	B075	D	170				102			85		43	7				
2026	2030	B075	H	140	84		70		35				7					
2026	2030	B080	A	150									90		75	38		7
2026	2030	B080	AW	150									90		75	38		7

Jaar	Code WOZ-deelobject	Waardegebied	Typeaanduiding	0 m2	200	250	300	350	400	450	500	700	750	1000	1500	2000	2500	3000
2026	2030	B080	B	150						90			75		38		7	
2026	2030	B080	C	150		90					75		38		7			
2026	2030	B080	D	150				90			75		38		7			
2026	2030	B080	G	150									90		75	38	7	
2026	2030	B080	J	150									90		75	38		7
2026	2030	B085	A	170									102	85	43		7	
2026	2030	B085	B	170						102			85	43	7			
2026	2030	B085	C	170		102			85				43	7				
2026	2030	B085	D	170				102			85		43	7				
2026	2030	B085	F	113								68		57		7		
2026	2030	B085	H	140	84		70		35				7					
2026	2030	B085	Y	170									102	85	43		7	
2026	2030	B086	A	150									90	75	38		7	
2026	2030	B086	AW	150									90	75	38		7	
2026	2030	B086	B	150						90			75	38	7			
2026	2030	B086	C	150		90					75		38		7			
2026	2030	B086	D	150				90			75		38		7			
2026	2030	B086	J	150									90	75	38		7	
2026	2030	B086	K	150									90	75	38		7	

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. **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	0m2	1	5	8	10	15	18	20	25	30	40	50	60	75	80	100	150	200	250	350	500	550	750	800	
2026	1210	Aanbouw woonruimte met dakconstructie	P	O	100			80	70					65	60	55													
2026	1220	Aanbouw woonruimte met platdak	P	O	100			70	65					60	55	45													
2026	1230	Serre	T	O	825			660					550			425				275									
2026	1310	Dakkapel	T	O	1000																								
2026	1320	Dakopbouw	P	O	95			65				60			55		50	45											
2026	1340	Dakterras/balkon	T	O	450		350	300				200		100	100	75	75			75			75	31		27		27	
2026	1380	Bergzolder/vliering	P	O	25																								
2026	1420	Souterrain/woonkelder	P	O	50																								
2026	1490	Kelder	P	O	25																								
2026	1520	Garage aangebouwd dakconstructie	T	O	950						750		500			350		250		200									
2026	1530	Garage aangebouwd platdak	T	O	900						700		500			350		250		200									
2026	1550	Garage vrijstaand dakconstructie	T	O	1050						850		500			350		250		200									
2026	1560	Garage vrijstaand platdak	T	O	1000						800		500			350		250		200									
2026	1570	Garage in pandig	T	SP		-15000																							
2026	1580	Garage onderpandig	T	SP		15000																							
2026	1590	Carport	T	SP		4000																							
2026	1620	Berging/schuur aangebouwd dakconstructie	T	O	450			400					350			300				150			50						
2026	1630	Berging/schuur aangebouwd platdak	T	O	400			350					300			250				125			40						
2026	1650	Berging/schuur vrijstaand dakconstructie	T	O	500			450					400			350				200			75						
2026	1660	Berging/schuur vrijstaand platdak	T	O	425			375					350			300				150			60						
2026	1670	Berging/schuur in pandig	T	SP		-4000																							
2026	1680	Berging/schuur onderpandig	T	SP		4000																							
2026	1710	Dierenverblijf	T	SP		0																							
2026	1810	Zomerhuisje/recreatiewoning	P	O	60									50	40														
2026	1820	Hobbyruimte (atelier)	T	O	600																								
2026	1830	Hobbykas	T	SP		0																							
2026	1840	Tuinhuis/blokhut	T	SP		0																							
2026	1850	Sauna (blokhut)	T	SP		2000																							
2026	1860	Overkapping/luifel bij woning	T	SP		2500																							
2026	186G	Overkapping gesloten glas	T	SP		7500																							
2026	1880	Privé zwembad binnen	T	SP		20000																							
2026	1890	Privé zwembad buiten	T	SP		12500																							
2026	2010	Tuin (bij meergezinswoning)	T	O	100																								
2026	2020	Liggingswaarde (meergezinswng)	T	SP		-1000																							
2026	2130	Parkeerdek/parkeergarage	T	O	175		165	160				150		120	100	80	80		53			10	5		5	5			
2026	2140	Parkeerplaats	T	SP		9000																							
2026	214A	Parkeerplaats onderpandig	T	SP		12000																							
2026	3310	Loods	T	O	300											200				125									
2026	4160	Paardenstal (boxen)	T	O	500																								
2026	4180	Buitenbak/buitenmanege	T	O	20		20	20				20		20	20	20	20			20			20	20		20		20	
2026	6510	Zwembad algemeen	T	O	400		400	400				400		400	400	400	400			233			125	112		112		50	
2026	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