

VERANTWOORDINGS- DOCUMENT

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



BIJLAGE BIJ HET VERANTWOORDINGSDOCUMENT

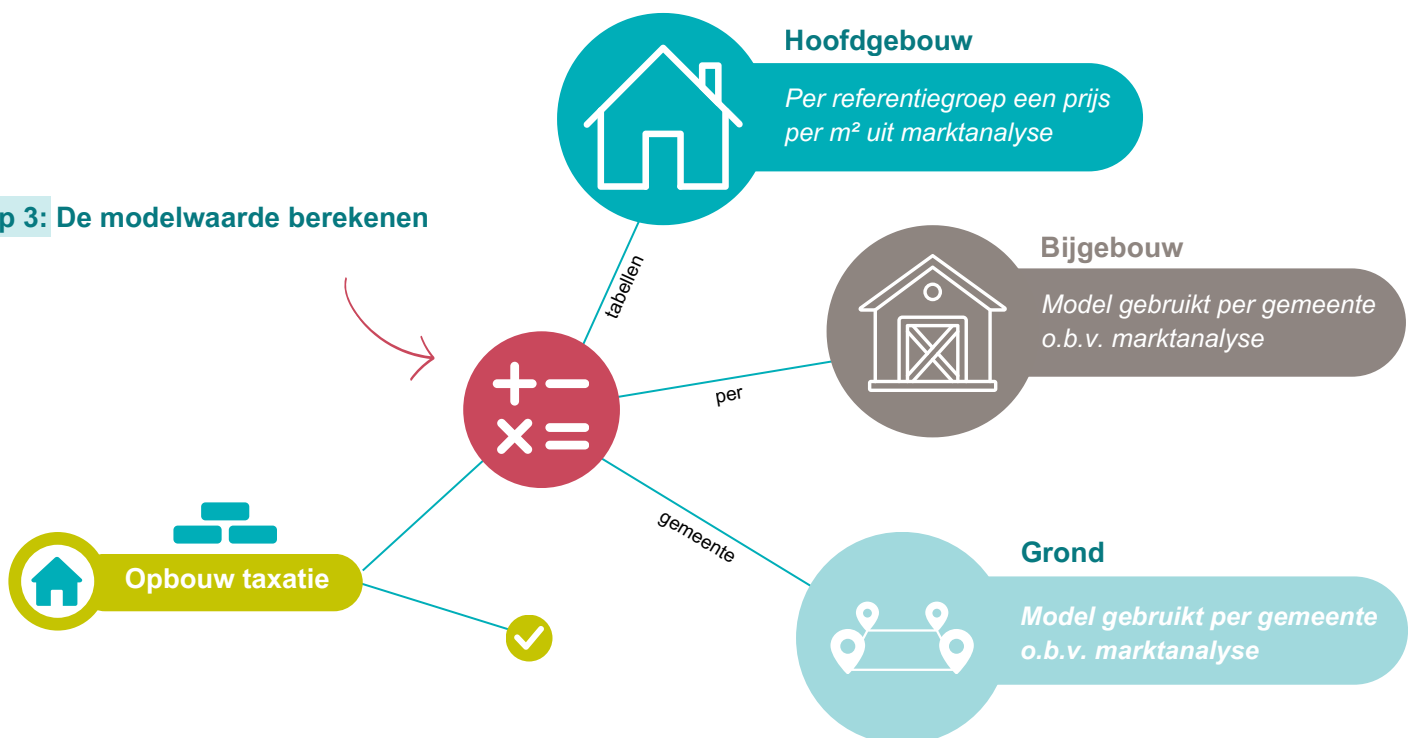
In het document 'De WOZ-waarde: hoe komt deze tot stand?', hebben we het bij **stap 3** van het proces 'waardebepaling' over hoe we uitkomen bij de waarde van een object of woning. Bij het bepalen van de waarde kijken we naar drie onderdelen: de waarde van het **hoofdgebouw**, de waarde van de **bijgebouwen** 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
2026	W101	Rilland
2026	W102	Krabbendijke
2026	W103	Kruiningen
2026	W104	Yerseke
2026	W105	Hansweert
2026	W106	Oostdijk
2026	W107	Waarde
2026	W108	Bath-Gawege-Vlake-Stationsbuurt
2026	W109	Buitengebied
2026	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	Waardegebied	Typeaanduiding	0 m2	200	300	325	400	525	750	875	1050	1750	1850	2500
2026	2030	W101	A	230					138		115	57		29	7
2026	2030	W101	AW	230					138		115	57		29	7
2026	2030	W101	B	230		138		115		57			29		7
2026	2030	W101	C	230	138		115			57			29		7
2026	2030	W101	D	230	138		115			57			29		7
2026	2030	W101	H	230	138		115			57			29		7
2026	2030	W102	A	266					160		133	66		33	7
2026	2030	W102	AW	266					160		133	66		33	7
2026	2030	W102	B	266		160		133		66			33		7
2026	2030	W102	C	266	160		133			66			33		7
2026	2030	W102	D	266	160		133			66			33		7

Jaar	Code WOZ-deelobject	Waardegebied	Typeaanduiding	0 m2	200	300	325	400	525	750	875	1050	1750	1850	2500
2026	2030	W102	H	266	160		133			66			33		7
2026	2030	W102	J	266					160		133	66		33	7
2026	2030	W102	K	266					160		133	66		33	7
2026	2030	W103	A	266					160		133	66		33	7
2026	2030	W103	AW	266					160		133	66		33	7
2026	2030	W103	B	266		160		133		66			33		7
2026	2030	W103	C	266	160		133			66			33		7
2026	2030	W103	D	266	160		133			66			33		7
2026	2030	W103	H	266	160		133			66			33		7
2026	2030	W103	J	266					160		133	66		33	7
2026	2030	W104	A	280					168		140	70		35	7
2026	2030	W104	AW	280					168		140	70		35	7
2026	2030	W104	B	280		168		140		70			35		7
2026	2030	W104	C	280	168		140			70			35		7
2026	2030	W104	D	280	168		140			70			35		7
2026	2030	W104	H	280	168		140			70			35		7
2026	2030	W104	J	280					168		140	70		35	7
2026	2030	W104	K	280					168		140	70		35	7
2026	2030	W105	A	207					124		104	52		26	7
2026	2030	W105	AW	207					124		104	52		26	7
2026	2030	W105	B	207		124		104		52			26		7
2026	2030	W105	C	207	124		104			52			26		7
2026	2030	W105	D	207	124		104			52			26		7
2026	2030	W105	H	207	124		104			52			26		7
2026	2030	W105	J	207					124		104	52		26	7
2026	2030	W106	A	230					138		115	57		29	7
2026	2030	W106	AW	230					138		115	57		29	7
2026	2030	W106	B	230		138		115		57			29		7
2026	2030	W106	C	230	138		115			57			29		7
2026	2030	W106	D	230	138		115			57			29		7
2026	2030	W106	H	230	138		115			57			29		7
2026	2030	W106	J	230					138		115	57		29	7
2026	2030	W107	A	218					130		109	54		27	7
2026	2030	W107	AW	218					130		109	54		27	7

Jaar	Code WOZ-deelobject	Waardegebied	Typeaanduiding	0 m2	200	300	325	400	525	750	875	1050	1750	1850	2500
2026	2030	W108	B	185		111		92		46			23		7
2026	2030	W108	C	185	111		92			46			23		7
2026	2030	W108	D	185	111		92			46			23		7
2026	2030	W108	H	185	111		92			46			23		7
2026	2030	W108	J	185					111		92	46		23	7
2026	2030	W109	A	200					120		100	50		25	7
2026	2030	W109	AW	200					120		100	50		25	7
2026	2030	W109	B	200		120		100		50			25		7
2026	2030	W109	C	200	120		100			50			25		7
2026	2030	W109	D	200	120		100			50			25		7
2026	2030	W109	H	200	120		100			50			25		7
2026	2030	W109	J	200					120		100	50		25	7
2026	2030	W110	A	83					50		41	20		10	7
2026	2030	W110	AW	83					50		41	20		10	7
2026	2030	W110	B	83		50		41		20			10		7
2026	2030	W110	C	83	50		41			20			10		7
2026	2030	W110	D	83	50		41			20			10		7
2026	2030	W110	H	83	50		41			20			10		7
2026	2030	W111	A	350					0		0	0		0	0

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 m2	1	8	10	15	18	20	25	30	40	50	60	75	100	150	200	250	500	1500	2000
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	Dakteras/balkon	T	O	0																			
2026	1380	Bergzolder/vloering	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 inpandig	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 inpandig	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	2140	Parkeerplaats	T	SP		9000																		
2026	214A	Parkeerplaats onderpandig	T	SP		12000																		
2026	3310	Loods	T	O	275																			
2026	4160	Paardenstal (boxen)	T	O	500																			
2026	4180	Buitenbak/buitenmanege	T	O	0																			
2026	6510	Zwembad algemeen	T	SP		12500																		
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

