

VERANTWOORDINGS- DOCUMENT

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



SABEWA
ZEELAND



gemeente
BORSELE

BIJLAGE BIJ HET VERANTWOORDINGSDOCUMENT

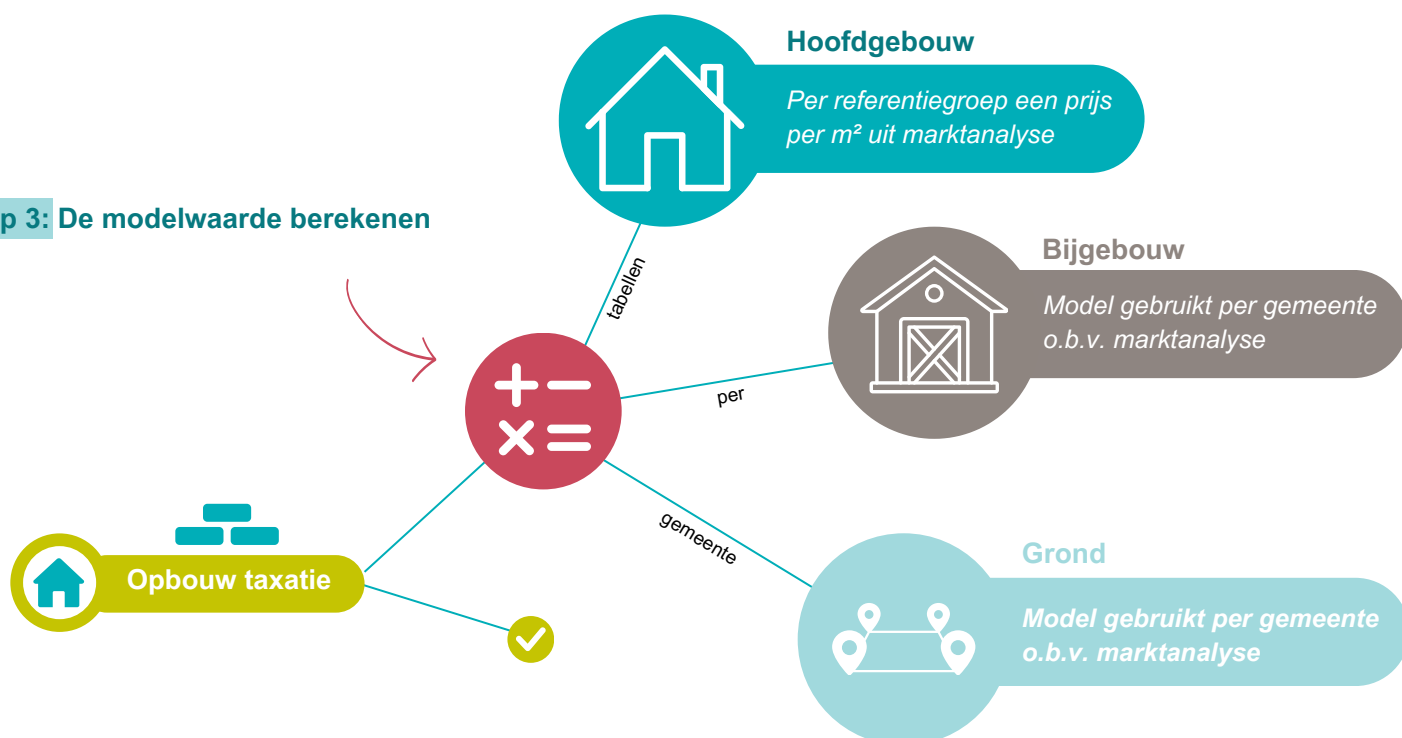
In het document 'De WOZ-waarde: hoe komt deze tot stand?', hebben we het bij **stap 3** van het proces 'waardebepaling' over hoe we uitkomen bij de waarde van een object of woning. Bij het bepalen van de waarde kijken we naar drie onderdelen: de waarde van het **hoofdgebouw**, de waarde van de **bijgebouwen**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

Jaar	Waardegebied	Omschrijving
2025	W511	Heinkenszand
2025	W512	s-Gravenpolder
2025	W513	Lewedorp
2025	W514	s Heerenhoek
2025	W515	Kwadendamme
2025	W516	Ovezande
2025	W517	Hoedekenskerke
2025	W518	Nieuwdorp
2025	W519	Nisse
2025	W520	Borssele
2025	W521	Baarland
2025	W522	Ellewoutsdijk

Jaar	Waardegebied	Omschrijving
2025	W523	Driewegen
2025	W524	Oudelande
2025	W525	s heer-Abtskerke
2025	W526	Heinkenszand dorpsstraat
2025	W527	Heinkenszand Over de Dijk
2025	W550	Buitengebied I 's-Heer Abtskerke/Baarsdorp
2025	W551	Buitengebied II Nieuwdorp/Lewedorp
2025	W552	Buitengebied III Kwadendamme/'s Gravenpolder
2025	W553	Recreatiegebied Hof van Zeeland, Geertruidahof
2025	W554	Recreatiegebied Stelleplas
2025	W555	Recreatiegebied Landingsweg

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 BORSELE

Rekenvoorbeeld:

Je woont midden in Kwadendamme, 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 W515 met een 1630 van 17 m², 1550 van 55 m² en een 1590 van 16 m².*

waarde grond

300 m ² x € 185 =	€ 55.500
100 m ² x € 92 =	€ 9.200
215 m ² x € 46 =	€ 9.890 +
615 m²	€ 74.590

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 taxatiemethodiek	Waardegebied	Typeaanduiding	m ²											
						0	200	300	325	400	525	750	875	1050	1750	1850	2500
2025	2030	T	O	W511	A	240					120		60	30		10	4
2025	2030	T	O	W511	AW	240					120		60	30		10	4
2025	2030	T	O	W511	B	240		120		60		30			10		4
2025	2030	T	O	W511	C	240	120		60			30			10		4
2025	2030	T	O	W511	D	240	120		60			30			10		4
2025	2030	T	O	W511	H	240	120		60			30			10		4

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	W511	J	240					120		60	30		10	4
2025	2030	T	O	W511	K	240					120		60	30		10	4
2025	2030	T	O	W512	A	240					120		60	30		10	4
2025	2030	T	O	W512	AW	240					120		60	30		10	4
2025	2030	T	O	W512	B	240		120		60		30			10		4
2025	2030	T	O	W512	C	240	120		60			30			10		4
2025	2030	T	O	W512	D	240	120		60			30			10		4
2025	2030	T	O	W512	H	240	120		60			30			10		4
2025	2030	T	O	W512	J	240					120		60	30		10	4
2025	2030	T	O	W512	K	240					120		60	30		10	4
2025	2030	T	O	W513	A	175					87		43	22		4	4
2025	2030	T	O	W513	AW	175					87		43	22		4	4
2025	2030	T	O	W513	B	175		87		43		22			4		4
2025	2030	T	O	W513	C	175	87		43			22			4		4
2025	2030	T	O	W513	D	175	87		43			22			4		4
2025	2030	T	O	W513	H	175	87		43			22			4		4
2025	2030	T	O	W513	J	175					87		43	22		4	4
2025	2030	T	O	W513	K	175					87		43	22		4	4
2025	2030	T	O	W514	A	190					95		48	24		8	4
2025	2030	T	O	W514	AW	190					95		48	24		8	4
2025	2030	T	O	W514	B	190		95		48		24			8		4
2025	2030	T	O	W514	C	190	95		48			24			8		4
2025	2030	T	O	W514	D	190	95		48			24			8		4
2025	2030	T	O	W514	H	190	95		48			24			8		4
2025	2030	T	O	W514	J	190					95		48	24		8	4
2025	2030	T	O	W514	K	190					95		48	24		8	4
2025	2030	T	O	W515	A	185					92		46	23		8	4
2025	2030	T	O	W515	AW	185					92		46	23		8	4
2025	2030	T	O	W515	B	185		92		46		23			8		4
2025	2030	T	O	W515	C	185	92		46			23			8		4
2025	2030	T	O	W515	D	185	92		46			23			8		4
2025	2030	T	O	W515	H	185	92		46			23			8		4
2025	2030	T	O	W515	J	185					92		46	23		8	4
2025	2030	T	O	W515	K	185					92		46	23		8	4
2025	2030	T	O	W516	A	196					98		49	24		8	4
2025	2030	T	O	W516	AW	196					98		49	24		8	4
2025	2030	T	O	W516	B	196		98		49		24			8		4
2025	2030	T	O	W516	C	196	98		49			24			8		4

Jaar	Code WOZ-deelobject	Systematiek	Code taxatiemethodiek	Waardegebied	Typeaanduiding	0 m²	200	300	325	400	525	750	875	1050	1750	1850	2500
2025	2030	T	O	W516	D	196	98		49			24			8		4
2025	2030	T	O	W516	H	196	98		49			24			8		4
2025	2030	T	O	W516	J	196					98		49	24		8	4
2025	2030	T	O	W516	K	196					98		49	24		8	4
2025	2030	T	O	W517	A	190					95		48	24		8	4
2025	2030	T	O	W517	AW	190					95		48	24		8	4
2025	2030	T	O	W517	B	190		95		48		24			8		4
2025	2030	T	O	W517	C	190	95		48			24			8		4
2025	2030	T	O	W517	D	190	95		48			24			8		4
2025	2030	T	O	W517	H	190	95		48			24			8		4
2025	2030	T	O	W517	J	190					95		48	24		8	4
2025	2030	T	O	W517	K	190					95		48	24		8	4
2025	2030	T	O	W518	A	170					85		42	21		7	4
2025	2030	T	O	W518	AW	170					85		42	21		7	4
2025	2030	T	O	W518	B	170		85		42		21			7		4
2025	2030	T	O	W518	C	170	85		42			21			7		4
2025	2030	T	O	W518	D	170	85		42			21			7		4
2025	2030	T	O	W518	H	170	85		42			21			7		4
2025	2030	T	O	W518	J	170					85		42	21		7	4
2025	2030	T	O	W518	K	170					85		42	21		7	4
2025	2030	T	O	W519	A	244					122		61	30		9	4
2025	2030	T	O	W519	AW	244					122		61	30		9	4
2025	2030	T	O	W519	B	244		122		61		30			9		4
2025	2030	T	O	W519	C	244	122		61			30			9		4
2025	2030	T	O	W519	D	244	122		61			30			9		4
2025	2030	T	O	W519	H	244	122		61			30			9		4
2025	2030	T	O	W519	J	244					122		61	30		9	4
2025	2030	T	O	W519	K	244					122		61	30		9	4
2025	2030	T	O	W520	A	190					95		48	24		8	4
2025	2030	T	O	W520	AW	190					95		48	24		8	4
2025	2030	T	O	W520	B	190		95		48		24			8		4
2025	2030	T	O	W520	C	190	95		48			24			8		4
2025	2030	T	O	W520	D	190	95		48			24			8		4
2025	2030	T	O	W520	H	190	95		48			24			8		4
2025	2030	T	O	W520	J	190					95		48	24		8	4
2025	2030	T	O	W520	K	190					95		48	24		8	4
2025	2030	T	O	W521	A	190					95		48	24		8	4
2025	2030	T	O	W521	AW	190					95		48	24		8	4
2025	2030	T	O	W521	B	190		95		48		24			8		4
2025	2030	T	O	W521	C	190	95		48			24			8		4
2025	2030	T	O	W521	D	190	95		48			24			8		4
2025	2030	T	O	W521	H	190	95		48			24			8		4
2025	2030	T	O	W521	J	190					95		48	24		8	4
2025	2030	T	O	W521	K	190					95		48	24		8	4

Jaar	Code WOZ-deelobject	Systematiek	Code taxatiemethodiek	Waardegebied	Typeaanduiding	0 m²	200	300	325	400	525	750	875	1050	1750	1850	2500
2025	2030	T	O	W522	A	190					95		48	24		8	4
2025	2030	T	O	W522	AW	190					95		48	24		8	4
2025	2030	T	O	W522	B	190		95		48		24			8		4
2025	2030	T	O	W522	C	190	95		48			24			8		4
2025	2030	T	O	W522	D	190	95		48			24			8		4
2025	2030	T	O	W522	H	190	95		48			24			8		4
2025	2030	T	O	W522	J	190					95		48	24		8	4
2025	2030	T	O	W522	K	190					95		48	24		8	4
2025	2030	T	O	W523	A	190					95		48	24		8	4
2025	2030	T	O	W523	AW	190					95		48	24		8	4
2025	2030	T	O	W523	B	190		95		48		24			8		4
2025	2030	T	O	W523	C	190	95		48			24			8		4
2025	2030	T	O	W523	D	190	95		48			24			8		4
2025	2030	T	O	W523	H	190	95		48			24			8		4
2025	2030	T	O	W523	J	190					95		48	24		8	4
2025	2030	T	O	W523	K	190					95		48	24		8	4
2025	2030	T	O	W524	A	212					106		53	26		8	4
2025	2030	T	O	W524	AW	212					106		53	26		8	4
2025	2030	T	O	W524	B	212		106		53		26			8		4
2025	2030	T	O	W524	C	212	106		53			26			8		4
2025	2030	T	O	W524	D	212	106		53			26			8		4
2025	2030	T	O	W524	H	212	106		53			26			8		4
2025	2030	T	O	W524	J	212					106		53	26		8	4
2025	2030	T	O	W524	K	212					106		53	26		8	4
2025	2030	T	O	W525	A	222					111		56	27		9	4
2025	2030	T	O	W525	AW	222					111		56	27		9	4
2025	2030	T	O	W525	B	222		111		56		27			9		4
2025	2030	T	O	W525	C	222	111		56			27			9		4
2025	2030	T	O	W525	D	222	111		56			27			9		4
2025	2030	T	O	W525	H	222	111		56			27			9		4
2025	2030	T	O	W525	J	222					111		56	27		9	4
2025	2030	T	O	W525	K	222					111		56	27		9	4
2025	2030	T	O	W526	A	212					106		53	26		8	4
2025	2030	T	O	W526	AW	212					106		53	26		8	4
2025	2030	T	O	W526	B	212		106		53		26			8		4
2025	2030	T	O	W526	C	212	106		53			26			8		4
2025	2030	T	O	W526	D	212	106		53			26			8		4
2025	2030	T	O	W526	H	212	106		53			26			8		4
2025	2030	T	O	W526	J	212					106		53	26		8	4
2025	2030	T	O	W526	K	212					106		53	26		8	4
2025	2030	T	O	W527	A	292					146		73	37		10	4
2025	2030	T	O	W527	AW	292					146		73	37		10	4
2025	2030	T	O	W527	B	292		146		73		37			10		4
2025	2030	T	O	W527	C	292	146		73			37			10		4

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	W527	D	292	146		73			37			10		4
2025	2030	T	O	W527	H	292	146		73			37			10		4
2025	2030	T	O	W527	J	292					146		73	37		10	4
2025	2030	T	O	W527	K	292					146		73	37		10	4
2025	2030	T	O	W550	A	244					122		61	30			9
2025	2030	T	O	W550	AW	244					122		61	30			9
2025	2030	T	O	W550	B	244		122		61		30			9		4
2025	2030	T	O	W550	C	244	122		61			30			9		4
2025	2030	T	O	W550	D	244	122		61			30			9		4
2025	2030	T	O	W550	H	244	122		61			30			9		4
2025	2030	T	O	W550	J	244					122		61	30			9
2025	2030	T	O	W550	K	244					122		61	30			9
2025	2030	T	O	W551	A	212					106		53	26			4
2025	2030	T	O	W551	AW	212					106		53	26			4
2025	2030	T	O	W551	B	212		106		53		26			4		4
2025	2030	T	O	W551	C	212	106		53			26			4		4
2025	2030	T	O	W551	D	212	106		53			26			4		4
2025	2030	T	O	W551	H	212	106		53			26			4		4
2025	2030	T	O	W551	J	212					106		53	26			4
2025	2030	T	O	W551	K	212					106		53	26			4
2025	2030	T	O	W552	A	206					103		52	26			4
2025	2030	T	O	W552	AW	206					103		52	26			4
2025	2030	T	O	W552	B	206		103		52		26			4		4
2025	2030	T	O	W552	C	206	103		52			26			4		4
2025	2030	T	O	W552	D	206	103		52			26			4		4
2025	2030	T	O	W552	H	206	103		52			26			4		4
2025	2030	T	O	W552	J	206					103		52	26			4
2025	2030	T	O	W552	K	206					103		52	26			4
2025	2030	T	O	W553	A	95					48		24	12			5
2025	2030	T	O	W553	AW	95					48		24	12			5
2025	2030	T	O	W553	B	95		48		24		12			5		4
2025	2030	T	O	W553	C	95	48		24			12			5		4
2025	2030	T	O	W553	D	95	48		24			12			5		4
2025	2030	T	O	W553	H	95	48		24			12			5		4
2025	2030	T	O	W553	J	95					48		24	12			5
2025	2030	T	O	W553	K	95					48		24	12			5
2025	2030	T	O	W554	A	106					53		26	13			6
2025	2030	T	O	W554	AW	106					53		26	13			6
2025	2030	T	O	W554	B	106		53		26		13			6		4
2025	2030	T	O	W554	C	106	53		26			13			6		4
2025	2030	T	O	W554	D	106	53		26			13			6		4
2025	2030	T	O	W554	H	106	53		26			13			6		4
2025	2030	T	O	W554	J	106					53		26	13			6
2025	2030	T	O	W554	K	106					53		26	13			6

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	W555	A	100					50		25	12		6	4
2025	2030	T	O	W555	AW	100					50		25	12		6	4
2025	2030	T	O	W555	B	100		50		25		12			6		4
2025	2030	T	O	W555	C	100	50		25			12			6		4
2025	2030	T	O	W555	D	100	50		25			12			6		4
2025	2030	T	O	W555	H	100	50		25			12			6		4
2025	2030	T	O	W555	J	100					50		25	12		6	4
2025	2030	T	O	W555	K	100					50		25	12		6	4

TOELICHTING BIJ HET BIJGEBOUW MODEL

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	0	1	5	8	10	15	18	20	25	30	40	50	60	75	85	100	150	200	250	300	350	500	550	800	1000	1500	3000	5000
2025	1210	Aanbouw woonruimte zadeldak	P	O	100			80	70					65	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	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	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	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	1590	Carport	T	SP	4000																											
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	1650	Berging/schuur vrijst. zadeldk	T	O	500				450				400		350		200		75													
2025	1660	Berging/schuur vrijst. platdak	T	O	425				375				350		350		150		60													
2025	1670	Berging/schuur inpandig	T	SP	-4000																											
2025	1680	Berging/schuur onderpandig	T	SP	4000																											
2025	1710	Dierenverblijf	T	SP	0																											
2025	1720	Dierenverblijf (luke)	T	SP	0																											
2025	1810	Zomerhuisje/recreatiewoning	P	O	60									50	40																	
2025	1820	Hobbyruimte (atelier)	T	O	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	60																											
2025	3310	Loods	T	O	275																					55		50			45	
2025	4160	Paardenstal (boxen)	T	O	500																											
2025	4180	Buitenbak/buitenmanege	T	O	10																											
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

