

VERANTWOORDINGS- DOCUMENT

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



SABEWA
ZEELAND



Terneuzen

BIJLAGE BIJ HET VERANTWOORDINGSDOCUMENT

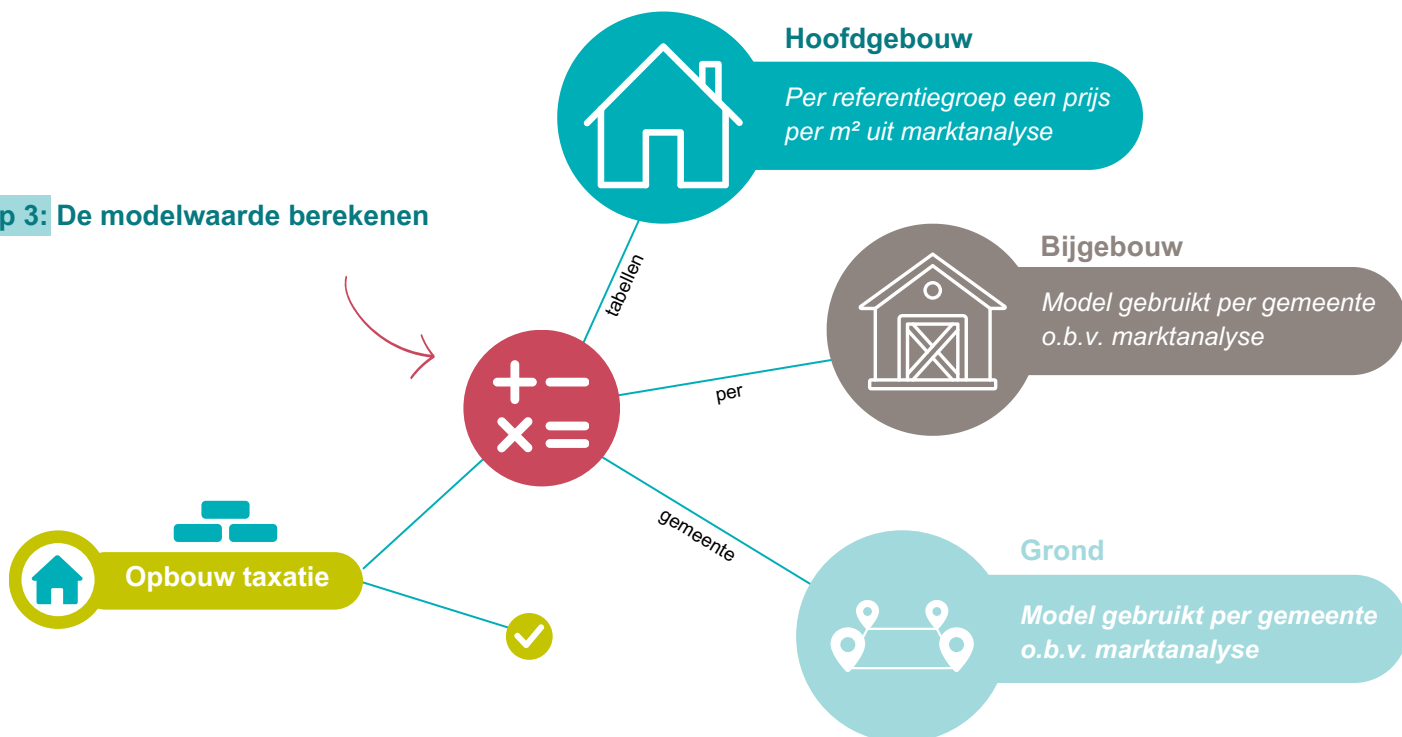
In het document 'De WOZ-waarde: hoe komt deze tot stand?', hebben we het bij **stap 3** van het proces 'waardebepaling' over hoe we uitkomen bij de waarde van een object of woning. Bij het bepalen van de waarde kijken we naar drie onderdelen: de waarde van het **hoofdgebouw**, de waarde van de **bijgebouwen** 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
2025	B000	Onbekend
2025	B001	Binnenstad (West)
2025	B002	Lievenspolder
2025	B003	Triniteit (Lievenspolder)
2025	B004	Oude Vaart
2025	B005	Noordpolder
2025	B006	Zuiderpark
2025	B007	Zuidpolder
2025	B008	Oudelandse Hoeve
2025	B009	Zeldenrust
2025	B010	Katspolder
2025	B011	Serlippenspolder
2025	B012	Othenepolder
2025	B013	Haarmanweg/ Handelspoort
2025	B017	Othene (oud)
2025	B018	Kern Biervliet
2025	B020	Kern Hoek

Jaar	Waardegebied	Omschrijving
2025	B022	Kern Sluiskil
2025	B024	Kern Zaamslag
2025	B027	Spui/Margrette/Schapersbout
2025	B030	Recreatie Braakman
2025	B050	Kern Axel
2025	B055	Kern Koewacht
2025	B056	Kern Zuiddorpe/Overslag
2025	B060	Buitengebied
2025	B065	Buitengebied
2025	B066	Buitengebied
2025	B070	Kern Sas van Gent
2025	B071	Gebied Westkade/Oostkade
2025	B073	Sint Albert
2025	B075	Kern Philippine
2025	B080	Buitengebied
2025	B085	Kern Westdorpe
2025	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

450 m ² x € 133 =	€ 59.850	
165 m ² x € 74 =	€ 12.210	+
615 m ²	€ 72.060	

waarde berging

10 m ² x € 400 =	€ 4.000	
7 m ² x € 350 =	€ 2.450	+
17 m ²	€ 6.450	

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 m ²	€ 39.100	

waarde carport

1 stuks	€ 4.000	
---------	---------	--



*Deze cijfers zijn niet gebaseerd op een feitelijk object

Jaar	Code WOZ-deelobject	Systematiek	Code taxatiemethodiek	Waardegebied	Typeaanduiding	0 m2	200	250	300	350	400	450	500	700	750	1000	1500	2000	2500	3000
2025	2030	T	O	B000	A	159									106		53	21	6	
2025	2030	T	O	B001	A	133									106	64	21		6	
2025	2030	T	O	B001	B	133						85			64	21	6			
2025	2030	T	O	B001	C	133		64			42					21				
2025	2030	T	O	B001	D	133				64			42		21	6				
2025	2030	T	O	B001	G	133			64				42		21	6				
2025	2030	T	O	B001	H	117	64		42		27				5					
2025	2030	T	O	B002	A	159									106	53	27		6	

Jaar	Code WOZ-deelobject	Systematiek	Code taxatiemethodiek	Waardegebied	Typeaanduiding	0 m2	200	250	300	350	400	450	500	700	750	1000	1500	2000	2500	3000
2025	2030	T	O	B002	C	148		85			42				21	6				
2025	2030	T	O	B002	D	148				85			42		21	6				
2025	2030	T	O	B002	H	133	64		42		27				5					
2025	2030	T	O	B003	A	159									106	53	27		6	
2025	2030	T	O	B003	B	148						85			42	21	6			
2025	2030	T	O	B003	C	133		64			32				21	6				
2025	2030	T	O	B003	D	133				64			32		21	6				
2025	2030	T	O	B003	H	133	64		42		27				5					
2025	2030	T	O	B004	A	186									106	53	27		6	
2025	2030	T	O	B004	B	186						106			53	27	6			
2025	2030	T	O	B004	C	186		106			53				27	6				
2025	2030	T	O	B004	D	186				106			53		27	6				
2025	2030	T	O	B004	H	159	64		42		27				5					
2025	2030	T	O	B005	A	186									106	53	27		6	
2025	2030	T	O	B005	B	186						106			53	27	6			
2025	2030	T	O	B005	C	159		85			42				21	6				
2025	2030	T	O	B005	D	159				85			42		21	6				
2025	2030	T	O	B005	H	148	64		42		27				5					
2025	2030	T	O	B006	A	186									106	53	27		6	
2025	2030	T	O	B006	B	186						85			53	27	6			
2025	2030	T	O	B006	C	159		85			53				27	6				
2025	2030	T	O	B006	D	159				85			53		27	6				
2025	2030	T	O	B006	H	148	64		42		27				5					
2025	2030	T	O	B007	A	186									106	53	27		6	
2025	2030	T	O	B007	B	186						106			53	27	6			
2025	2030	T	O	B007	C	159		85			53				27	6				
2025	2030	T	O	B007	D	159				85			53		27	6				
2025	2030	T	O	B007	H	148	64		42		27				5					
2025	2030	T	O	B008	A	148									106	53	27		6	
2025	2030	T	O	B008	B	148						85			53	27	6			
2025	2030	T	O	B008	C	148		85			53				32	6				
2025	2030	T	O	B008	D	148		85			53				27	6				
2025	2030	T	O	B008	H	148	64		42		27				5					
2025	2030	T	O	B009	A	212									106	64	32		6	
2025	2030	T	O	B009	B	212						106			64	27	6			

Jaar	Code WOZ-deelobject	Systematiek	Code taxatiemethodiek	Waardegebied	Typeaanduiding	0 m2														
							200	250	300	350	400	450	500	700	750	1000	1500	2000	2500	3000
2025	2030	T	O	B009	C	186		85			64				27	6				
2025	2030	T	O	B009	D	186				85			64		27	6				
2025	2030	T	O	B009	H	159	64		42		27				5					
2025	2030	T	O	B010	A	186									106	64	32		6	
2025	2030	T	O	B010	B	170					85			64	27	6				
2025	2030	T	O	B010	C	186		85			53				27	6				
2025	2030	T	O	B010	D	186				85			53		27	6				
2025	2030	T	O	B010	H	159	64		42		27				5					
2025	2030	T	O	B011	A	186									106	53	27		6	
2025	2030	T	O	B011	B	186					85				53	27	6			
2025	2030	T	O	B011	C	186		85			53				27	6				
2025	2030	T	O	B011	D	186				85			53		27	6				
2025	2030	T	O	B011	H	159	64		42		27				5					
2025	2030	T	O	B012	A	239									159	106	85		6	
2025	2030	T	O	B012	B	239						159			74	42	6			
2025	2030	T	O	B012	C	239		159			74				42	6				
2025	2030	T	O	B012	D	239				159			74		42	6				
2025	2030	T	O	B013	A	133									64	32	21		6	
2025	2030	T	O	B013	B	133						64			32	21	6			
2025	2030	T	O	B013	C	133		64			32				21	6				
2025	2030	T	O	B013	D	133				64			32		21	6				
2025	2030	T	O	B013	J	159								70			42	21		6
2025	2030	T	O	B017	A	148									64	32	21		6	
2025	2030	T	O	B017	B	148						64			32	21	6			
2025	2030	T	O	B017	C	148		64			32				21	6				
2025	2030	T	O	B017	D	148				64			32		21	6				
2025	2030	T	O	B017	J	159								70			42	21		6
2025	2030	T	O	B018	A	133									74	42	21		6	
2025	2030	T	O	B018	B	133						74			42	21	6			
2025	2030	T	O	B018	C	133		74			42				21	6				
2025	2030	T	O	B018	D	133				74			42		21	6				
2025	2030	T	O	B020	A	159									74	42	21		6	
2025	2030	T	O	B020	B	159						74			42	21	6			
2025	2030	T	O	B020	C	159		74			42				21	6				
2025	2030	T	O	B020	D	159				74			42		21	6				
2025	2030	T	O	B020	G	159										42	21	6		
2025	2030	T	O	B020	H	117	64		42		27				5					
2025	2030	T	O	B022	A	106									64	32	21		6	
2025	2030	T	O	B022	B	106						64			32	21	6			
2025	2030	T	O	B022	C	106		64			32				21	6				
2025	2030	T	O	B022	D	106				64			32		21	6				
2025	2030	T	O	B022	F	106							30			21		6		
2025	2030	T	O	B022	H	106	64		42		27				5					
2025	2030	T	O	B024	A	186									90	42	27		6	

Jaar	Code WOZ-deelobject	Systematiek	Code taxatiemethodiek	Waardegebied	Typeaanduiding	0 m2	200	250	300	350	400	450	500	700	750	1000	1500	2000	2500	3000
2025	2030	T	O	B024	B	170						80			42	27	6			
2025	2030	T	O	B024	C	170		80			42				27	6				
2025	2030	T	O	B024	D	170				80			42		27	6				
2025	2030	T	O	B024	E	95		53			27					6				
2025	2030	T	O	B024	E1	95		53			27					6				
2025	2030	T	O	B024	E2	95		53			27					6				
2025	2030	T	O	B024	H	117	64		42		27				5					
2025	2030	T	O	B024	J	148								70		42	27		6	
2025	2030	T	O	B027	A	148									74	42	21		6	
2025	2030	T	O	B027	B	148						74			42	21	6			
2025	2030	T	O	B027	C	148		74			42				21	6				
2025	2030	T	O	B027	D	148				74			42		21	6				
2025	2030	T	O	B027	G	148		74			42					6				
2025	2030	T	O	B030	A	106									53	27	16		6	
2025	2030	T	O	B030	B	106						53			27	16	6			
2025	2030	T	O	B030	G	85							53		27	16			6	
2025	2030	T	O	B050	A	148									74	42	21		6	
2025	2030	T	O	B050	AW	148									74	42	21		6	
2025	2030	T	O	B050	B	148						74			42	21	6			
2025	2030	T	O	B050	C	148		74			42				21	6				
2025	2030	T	O	B050	D	148				74			42		21	6				
2025	2030	T	O	B050	E	148		74			42					21	6			
2025	2030	T	O	B050	E1	148		74			42					21	6			
2025	2030	T	O	B050	E2	148		74			42					21	6			
2025	2030	T	O	B050	H	117	64		42		27				5					
2025	2030	T	O	B055	A	148									74	32	21		6	
2025	2030	T	O	B055	AW	148											32	21		6
2025	2030	T	O	B055	B	148						74			32	21		6		
2025	2030	T	O	B055	C	148		74					32		21		6			
2025	2030	T	O	B055	D	148				74			32		21		6			
2025	2030	T	O	B055	G	148									74	32	21		6	
2025	2030	T	O	B055	H	117	64		42		27				3					
2025	2030	T	O	B056	A	117									53	32	21		6	
2025	2030	T	O	B056	B	117						53			32		21		6	
2025	2030	T	O	B056	C	117		53					32		21		6			
2025	2030	T	O	B056	D	117				53			32		21		6			
2025	2030	T	O	B056	H	117	64		42		27				3					
2025	2030	T	O	B060	A	133									64		32	21		6
2025	2030	T	O	B060	AW	133									64		32	21		6
2025	2030	T	O	B060	B	133						64			32		21		6	
2025	2030	T	O	B060	C	133		64					32		21		6			
2025	2030	T	O	B060	D	133				64			32		21		6			
2025	2030	T	O	B060	G	133									64		32	21		6
2025	2030	T	O	B060	J	133							60				32	21		6

Jaar	Code WOZ-deelobject	Systematiek	Code taxatiemethodiek	Waardegebied	Typeaanduiding	0 m2	200	250	300	350	400	450	500	700	750	1000	1500	2000	2500	3000
2025	2030	T	O	B065	A	133									64	32	21			6
2025	2030	T	O	B065	AW	148							74			32	21			6
2025	2030	T	O	B065	B	148						74			32		21			6
2025	2030	T	O	B065	C	148		74					32		21		6			
2025	2030	T	O	B065	D	148				74			32		21		6			
2025	2030	T	O	B065	G	148									74		32	21		6
2025	2030	T	O	B066	A	117									53		32	21		6
2025	2030	T	O	B066	AW	117									53		32	21		6
2025	2030	T	O	B066	B	117						53			32		21			6
2025	2030	T	O	B066	D	117				53			32		21		6			
2025	2030	T	O	B066	G	117									53		32	21		6
2025	2030	T	O	B070	A	106									64	42	27			6
2025	2030	T	O	B070	B	106						64			42	27	6			
2025	2030	T	O	B070	C	106		64			42				27		6			
2025	2030	T	O	B070	D	106				64			42		27	6				
2025	2030	T	O	B070	H	106	64		42		27				5					
2025	2030	T	O	B070	J	106									64	42	27			6
2025	2030	T	O	B071	A	133									74	53	27			6
2025	2030	T	O	B071	B	133						74			53	27	6			
2025	2030	T	O	B071	C	133		74			53				27	6				
2025	2030	T	O	B071	D	133				74			53		27	6				
2025	2030	T	O	B073	A	106									64	42	27			6
2025	2030	T	O	B073	B	106						64			42	27	6			
2025	2030	T	O	B073	C	106		64			42				27	6				
2025	2030	T	O	B073	D	106				64			42		27	6				
2025	2030	T	O	B073	E	106		64		42						6				
2025	2030	T	O	B073	E1	106		64		42						6				
2025	2030	T	O	B073	E2	106		64		42						6				
2025	2030	T	O	B073	H	106	64		42		27				5					
2025	2030	T	O	B075	A	159									74	42	27			6
2025	2030	T	O	B075	B	159						74			42	27	6			
2025	2030	T	O	B075	C	159		74			42				27	6				
2025	2030	T	O	B075	D	159				74			42		27	6				
2025	2030	T	O	B075	H	117	64		42		27				5					
2025	2030	T	O	B080	A	133									64		32	21		6
2025	2030	T	O	B080	AW	133									64		32	21		6
2025	2030	T	O	B080	B	133						64			32		21			6
2025	2030	T	O	B080	C	133		64					32		21		6			
2025	2030	T	O	B080	D	133				64			32		21		6			
2025	2030	T	O	B080	G	133									64		32	21		6
2025	2030	T	O	B080	J	133									64		32	21		6
2025	2030	T	O	B085	A	133									64	42	27			6
2025	2030	T	O	B085	B	133						64			42	27	6			
2025	2030	T	O	B085	C	133		64			42				27	6				

Jaar	Code WOZ-deelobject	Systematiek	Code taxatiemethodiek	Waardegebied	Typeaanduiding	0 m2	200	250	300	350	400	450	500	700	750	1000	1500	2000	2500	3000	
2025	2030	T	O	B085	D	133				64			42		27	6					
2025	2030	T	O	B085	F	85								40		27			6		
2025	2030	T	O	B085	H	106	64		42		27				5						
2025	2030	T	O	B085	Y	133									64	42	27				6
2025	2030	T	O	B086	A	133									64	42	27				6
2025	2030	T	O	B086	AW	133									64	42	27				6
2025	2030	T	O	B086	B	133						64			42	27	6				
2025	2030	T	O	B086	C	133		64					42		27		6				
2025	2030	T	O	B086	D	133				64			42		27		6				
2025	2030	T	O	B086	J	133									64	42	27				6
2025	2030	T	O	B086	K	92									64	42	27				6

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	Waardegebied	Typeaanduiding	0 m²	1	5	8	10	15	18	20	25	30	40	50	60	75	80	100	150	200	250	350	500	550	750	800
2025	1210	Aanbouw woonruimte zadeldak	P	O			100			80		70				65	60	60	55	55										
2025	1220	Aanbouw woonruimte platdak	P	O			100			70		65				60	60	55	45	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			450		350		300			200		100	100	75	75			75			75	31		27		27
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	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	1580	Garage onderpandig	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	1640	Berging/schuur vrijstaand	T	O			425		375		350			300		250	200	150	150			141			87	81		13		13
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			300				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 (luxe)	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		100		100			100		100	100	100	50			48			20	17		17		17
2025	2020	Liggingswaarde (meergezinswng)	T	SP			-1000																							
2025	3310	Loods	T	O			300											200				125								
2025	4160	Paardenstal (boxen)	T	O			500																							
2025	4180	Buitenbak/buitenmanege	T	O			20			20				20		20	20	20	20			20			20	20		20		20
2025	6510	Zwembad algemeen	T	O			400		400		400			400		400	400	400	400			233			125	112		112		50
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