

VERANTWOORDINGS- DOCUMENT

DE WOZ-WAARDE:
HOE KOMT DEZE TOT STAND?

BIJLAGE SLUIS | 2024



BIJLAGE BIJ HET VERANTWOORDINGSDOCUMENT

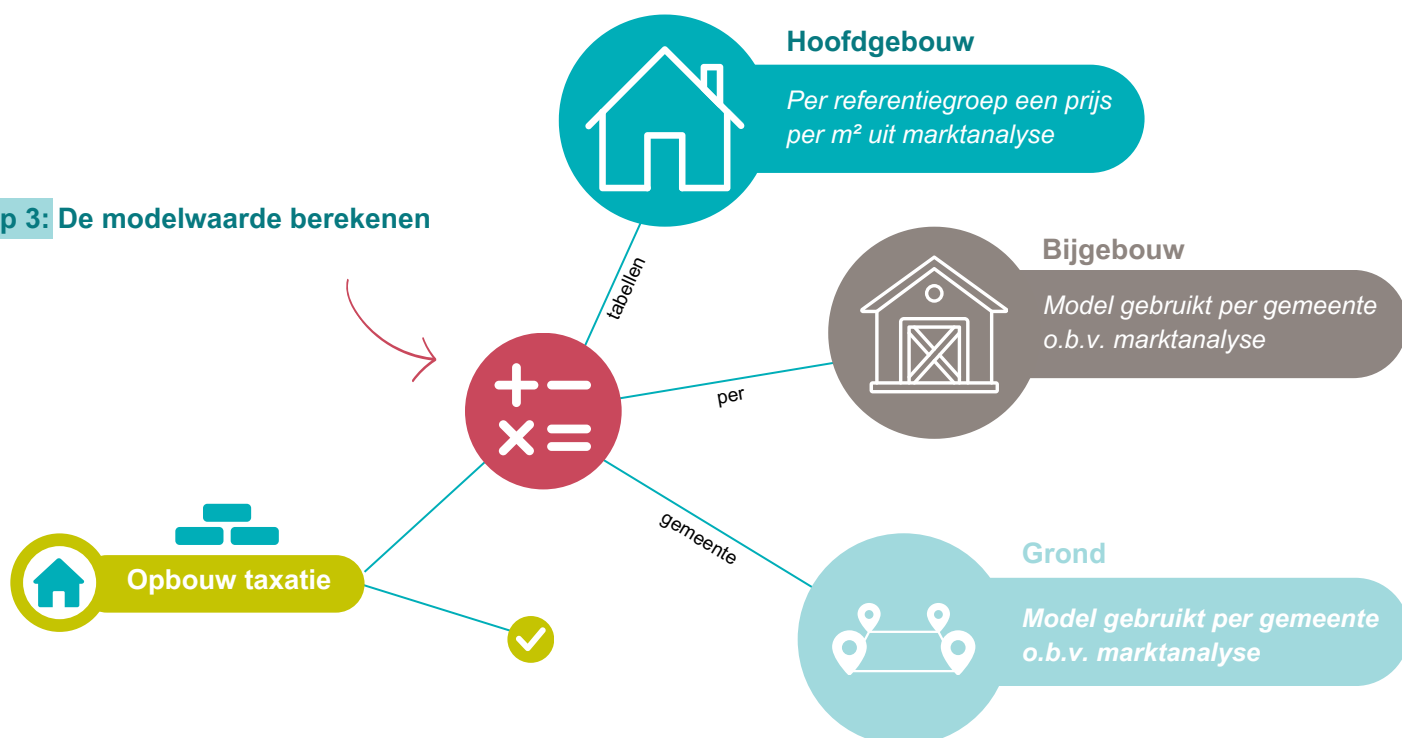
In het document 'De WOZ-waarde: hoe komt deze tot stand?', hebben we het bij **stap 3** van het proces 'waardebepaling' over hoe we uitkomen bij de waarde van een object of woning. Bij het bepalen van de waarde kijken we naar drie onderdelen: de waarde van het **hoofdgebouw**, de waarde van de **bijgebouwen**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

Jaar	Waardegebied	Omschrijving
2024	B005	Eede Kern
2024	B010	Sluis Kern
2024	B011	Groenevelt/ Voodtstraat
2024	B012	Sint Anna ter Muiden
2024	B015	Sint Kruis Kern
2024	B020	Rentranchement Kern
2024	B023	Rentranchement Recreatie
2024	B030	Zuidzande Kern
2024	B035	Oostburg Kern
2024	B040	Cadzand Kern
2024	B043	Cadzand Recreatie
2024	B044	Cadzand Bad Kust
2024	B045	Noordzeeresidence (Cavelot) Cadzand
2024	B050	Nieuwvliet Kern
2024	B053	Nieuwvliet Recreatie

Jaar	Waardegebied	Omschrijving
2024	B005	Groede Kern
2024	B010	Groede Recreatie
2024	B011	Breskens Kern
2024	B012	Schoneveld
2024	B015	Breskens Recreatie
2024	B020	Schoondijke Kern
2024	B023	Hoofdplaat Kern
2024	B030	Waterlandkerkje Kern
2024	B035	Aardenburg Kern
2024	B040	Zuid Buitengebied
2024	B043	Midden Buitengebied
2024	B044	Kust Buitengebied
2024	B045	buitengebied recr Groede en Breskens
2024	B050	IJzendijke Kern
2024	B053	Nieuwvliet Recreatie

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 SLUIS

Rekenvoorbeeld:

Je woont in het midden van Zuidzande, 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 B030 met een 1630 van 17 m², 1550 van 55 m² en een 1590 van 16 m².*

waarde grond

500 m ² x € 200 =	€ 100.000
115 m ² x € 100 =	€ 11.500 +
615 m ²	€ 111.500

waarde garage

25 m ² x € 800 =	€ 20.000
25 m ² x € 650 =	€ 17.000
5 m ² x € 550 =	€ 2.750 +
55 m ²	€ 39.750

waarde berging

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

waarde carport

1 stuks	€ 4.000
---------	---------



*Deze cijfers zijn niet gebaseerd op een feitelijk object

Jaar	Code WOZ-deelobject	Waardegebied	Typeaanduiding	0 m ²	50	150	175	200	250	300	350	400	500	600	700	750	1000	1200	1250	1500	1750	2000	2150	2500	3000	5000	15000
2024	2030	B000	Z	90							60					30	15			3							
2024	2030	B002	AGR	91									46			23	12					3					
2024	2030	B005	A	150									75			37				18		3					
2024	2030	B005	AGR	91									46			23	12					3					
2024	2030	B005	AW	91												46				23		12		3			
2024	2030	B005	B	150									75			37	18			3							
2024	2030	B005	C	105				70			36		18			3											
2024	2030	B005	D	150							75		37			18	3										
2024	2030	B005	G	150									75			37				18		3					
2024	2030	B005	J	150									75			37	18			3		3					
2024	2030	B005	K	150									75			37	18			3		3					
2024	2030	B005	Y	150									75			37	18			18		3					
2024	2030	B010	A	300												150			75	38		3					
2024	2030	B010	AW	300												150				75		38		3			
2024	2030	B010	B	300									150			75	38			18		3					
2024	2030	B010	C	300				150			75		38			3											
2024	2030	B010	D	300							150		75			38	3										
2024	2030	B010	G	300												150			75	38		3					
2024	2030	B010	H	300		150					75		38			3											
2024	2030	B010	J	300												150			75	38		3					
2024	2030	B010	K	300												150			75	38		3					
2024	2030	B010	Y	300												150				75		38					3
2024	2030	B011	A	400													200			100	50	3					
2024	2030	B011	B	400													200			100	50	3					
2024	2030	B011	C	400							200		100			50	3										
2024	2030	B011	D	400							200		100			50	3										
2024	2030	B011	J	400													200				100	50					25

Jaar	Code WOZ-deelobject	Waardegebied	Typeaanduiding	0 m²	50	150	175	200	250	300	350	400	500	600	700	750	1000	1200	1250	1500	1750	2000	2150	2500	3000	5000	15000
2024	2030	B085	D	150							75		36			18	3										
2024	2030	B085	H	150		75				37			18			3											
2024	2030	B085	J	150												75			37	18		3					
2024	2030	B085	K	150												75			36	18		3					
2024	2030	B085	Y	150												75			36	18		3					
2024	2030	B090	A	175												87			43	21		3					
2024	2030	B090	AGR	91									46			23	12					3					
2024	2030	B090	AW	175												87				43				3			
2024	2030	B090	B	175									87			43				21		21			3		
2024	2030	B090	C	175					87					43				21							3		
2024	2030	B090	D	175							87		43							21					3		
2024	2030	B090	E	175									87			43											21
2024	2030	B090	E1	175									87			43											21
2024	2030	B090	E2	175									87			43											21
2024	2030	B090	F	175				87				43								21				3			
2024	2030	B090	G	175									87					43	21		3						
2024	2030	B090	H	175		87				43			21			3				43	21		3				
2024	2030	B090	J	175									87			43			21			3					
2024	2030	B090	K	175									87			43			43	21		3					
2024	2030	B090	Y	175									87			43			43	21		3					
2024	2030	B091	A	175												87			43	21		3					
2024	2030	B091	AGR	91									46			23	12						3				
2024	2030	B091	AW	175												87				43	21		3				
2024	2030	B091	B	175									87			43	21				3						
2024	2030	B091	C	175				87				43	21			3											
2024	2030	B091	D	175								87	43			21	3										
2024	2030	B091	G	175												87			43	21		3					
2024	2030	B091	J	175												87			43	21		3					
2024	2030	B091	K	175												87			43	21		3					
2024	2030	B091	Y	175												87			43	21		3					
2024	2030	B091	Z	50	25												15			5		3					
2024	2030	B092	A	200												100			50	25					3		
2024	2030	B092	AGR	91									46			23	12						3				
2024	2030	B092	AW	200												100	50			25		3					
2024	2030	B092	B	200									100			50	25				3						
2024	2030	B092	C	200				100				50	25			3											
2024	2030	B092	D	200							100	50	50			25	3										
2024	2030	B092	F	200					100			50	25							3							
2024	2030	B092	G	200												100			50	25		3					
2024	2030	B092	H	200					100			50	25			3											
2024	2030	B092	J	200												100			50	25		3					
2024	2030	B092	K	200												100			50	25						3	
2024	2030	B092	Y	160												90			55	27						3	
2024	2030	B093	A	200												120			60	30		3					
2024	2030	B093	AGR	91									46			23	12						3				
2024	2030	B093	AW	200												100			50	25		3					
2024	2030	B093	B	200									100			50	25				3						
2024	2030	B093	C	200					100			50	25			3											
2024	2030	B093	D	200							100	50	50			25	3										
2024	2030	B093	G	200												100			50	25		3					
2024	2030	B093	J	200												100			50	25		3					
2024	2030	B093	K	200												120			60	30		3					
2024	2030	B093	Y	200												100			50	25		3					
2024	2030	B094	A	200												100			50	25		3					
2024	2030	B094	G	200												100			50	25		3					
2024	2030	B095	A	200												100			50	25		3					
2024	2030	B095	AW	200												100			50	25			3				
2024	2030	B095	B	200									100			50	25			3							
2024	2030	B095	C	200					100			50	25			3											
2024	2030	B095	D	200							100	50	50			25	3										
2024	2030	B095	H	200									25			3											
2024	2030	B095	J	200		100					50	25				100			50	25		3					
2024	2030	B095	K	200												100			50	25		3					
2024	2030	B095	Y	200												100			50	25		3					

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	5	8	10	15	20	25	30	40	50	60	75	80	100	150	250	350	500	550	800	1000	
2024	1210	Aanbouw woonruimte zadeldak	P	O	100			80		70				65		60		55									
2024	1220	Aanbouw woonruimte platdak	P	O	100			70		65				60		55		45									
2024	1220	Aanbouw woonruimte platdak	T	O	1300										1200				1100								
2024	1230	Serre	T	O	825			660				550			425					275							
2024	1310	Dakkapel	T	O	1000																						
2024	1320	Dakopbouw	P	O	95			65		60				55		45	45										
2024	1340	Dakterras/balkon	T	O	450		350		300		200		100	100		75	75			75		75	31		27	27	
2024	1350	Zolder	T	O	0																						
2024	1360	Balkon	T	O	450		350		300		200		100	100		75	75			75		75	31		27	27	
2024	1420	Souterrain/woonkelder	T	O	200																						
2024	1490	Kelder	T	O	175																						
2024	1520	Garage aangebouwd zadeldak	T	O	700							550			450		350		250		75	50				25	
2024	1530	Garage aangebouwd platdak	T	O	625							450			350				200		60	40					
2024	1541	Garage aangebouwd aan andere g	T	O	400		300		250		250		250	230	210	210			166		25						
2024	1550	Garage vrijstaand zadeldak	T	O	800							650			550		300		150		75	50				25	
2024	1560	Garage vrijstaand platdak	T	O	750							600			500				350		100	60					
2024	1570	Garage in pandig	T	SP	0																						
2024	1580	Garage onderpandig	T	O	750		750		750		750		750	250	250	250				250		250	250		240	200	
2024	1590	Carport	T	SP	4000																						
2024	1620	Berging/schuur aangeb. zadeldk	T	O	450				400			350			250				150		50						
2024	1630	Berging/schuur aangeb. platdak	T	O	400				350			300			250				150		50						
2024	1640	Berging/schuur vrijstaand	T	O	425		375		350		300		250	200	150	150			141		87	81		13	13		
2024	1641	Berging aangebouwd aan andere	T	O	0																						
2024	1650	Berging/schuur vrijst. zadeldk	T	O	500				450			400			350				250		75						
2024	1660	Berging/schuur vrijst. platdak	T	O	425				375			350			300				150		60						
2024	1670	Berging/schuur in pandig	T	SP	0																						
2024	1680	Berging/schuur onderpandig	T	SP	3000																						
2024	1710	Dierenverblijf	T	SP	0																						
2024	1720	Dierenverblijf (luke)	T	SP	0																						
2024	1810	Zomerhuisje/recreatiewoning	T	O	600																						
2024	1820	Hobbyruimte (atelier)	T	O	600																						
2024	1830	Hobbykas	T	SP	0																						
2024	1840	Tuinhuis/blokhut	T	SP	0																						
2024	1850	Sauna (blokhut)	T	SP	2000																						
2024	1860	Overkapping/luifel bij woning	T	SP	2500																						
2024	2010	Tuin (bij meergezinswoning)	T	O	100		100		100		100		100	100	100	50			48		20	17		17	17		
2024	2020	Liggingswaarde (meergezinswng)	T	SP	-1000																						
2024	2120	Extra grond (overgrond)	T	O	15		15		15		15		15	15	15	15			15		15	15		15	6		
2024	2130	Parkeerdek/parkeergarage	T	O	175		165		160		150		120	100	80	80			53		10	5		5	5		
2024	2140	Parkeerplaats	T	O	530		530		370		370		370	370	80	80			53		10	5		5	5		
2024	3310	Loods	T	O	300		300		300		300		200	200	125	125			125		125	125		95	75		
2024	4160	Paardenstal (boxen)	T	SP	3500																						
2024	4170	Binnenbak/binnenmanege	T	O	140		96		96		96		96	96	96	96			96		96	96		96	96		
2024	4180	Buitenbak/buitenmanege	T	O	20		20		20		20		20	20	20	20			20		20	20		20	20		
2024	6510	Zwembad algemeen	T	O	300		300		100		100		100	100	50	50			50		50	12		12	12		
2024	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

