

# VERANTWOORDINGS- DOCUMENT

DE WOZ-WAARDE:  
HOE KOMT DEZE TOT STAND?

BIJLAGE SLUIS | 2024



## BIJLAGE BIJ HET VERANTWOORDINGSDOCUMENT

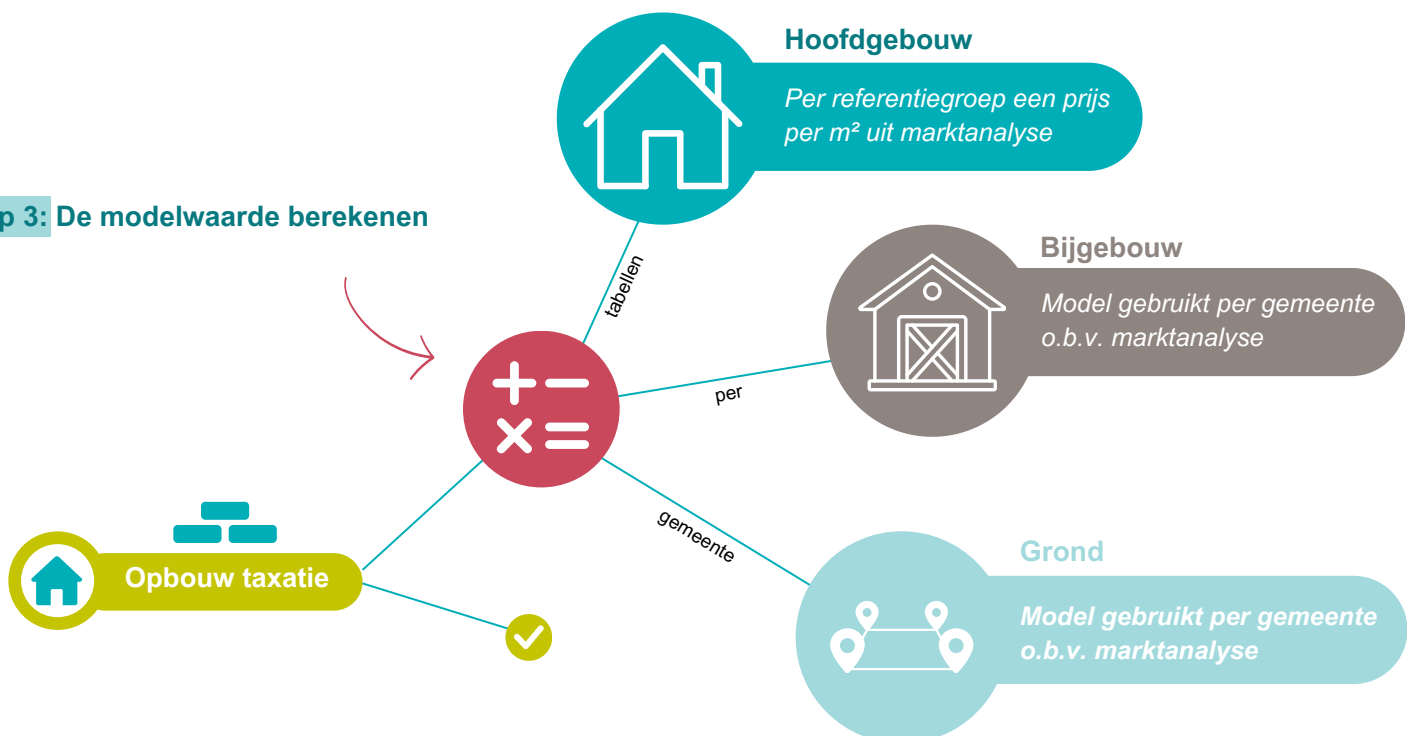
In het document 'De WOZ-waarde: hoe komt deze tot stand?', hebben we het bij **stap 3** van het proces 'waardebepaling' over hoe we uitkomen bij de waarde van een object of woning. Bij het bepalen van de waarde kijken we naar drie onderdelen: de waarde van het **hoofdgebouw**, de waarde van de **bijgebouwen** en de waarde van de **grond**. Voor het hoofdgebouw gebruiken we een *prijs per vierkante meter (m<sup>2</sup>)*, 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 m<sup>2</sup> aan grond. Aan je huis heb je een aangebouwde berging met een platdak van 17 m<sup>2</sup>, en daarnaast een vrijstaande garage van 55 m<sup>2</sup> met een zadeldak. Ook heb je nog een carport van 16 m<sup>2</sup>.

In codes noemen we dit een woningtype B in waardegebied B030 met een 1630 van 17 m<sup>2</sup>, 1550 van 55 m<sup>2</sup> en een 1590 van 16 m<sup>2</sup>.\*

### waarde grond

500 m <sup>2</sup> x € 200 =	€ 100.000
115 m <sup>2</sup> x € 100 =	€ 11.500 +
<b>615 m<sup>2</sup></b>	<b>€ 111.500</b>

### waarde garage

25 m <sup>2</sup> x € 800 =	€ 20.000
25 m <sup>2</sup> x € 650 =	€ 17.000
5 m <sup>2</sup> x € 550 =	€ 2.750 +
<b>55 m<sup>2</sup></b>	<b>€ 39.750</b>

### waarde berging

10 m <sup>2</sup> x € 400 =	€ 4.000
7 m <sup>2</sup> x € 350 =	€ 2.450 +
<b>17 m<sup>2</sup></b>	<b>€ 6.450</b>

### waarde carport

1 stuks	€ 4.000
---------	---------



\*Deze cijfers zijn niet gebaseerd op een feitelijk object

Jaar	Code WOZ-deelobject	Waardegebied	Typeaanduiding	0 m <sup>2</sup>	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









# 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 inpandig	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 inpandig	T	SP	0																						
2024	1680	Berging/schuur onderpandig	T	SP	3000																						
2024	1710	Dierenverblijf	T	SP	0																						
2024	1720	Dierenverblijf (luxe)	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](http://www.sabewazeeland.nl)



Vragen over de waarde en/of de taxatie  
[taxateurs@sabewazeeland.nl](mailto:taxateurs@sabewazeeland.nl)

Algemene vragen  
[info@sabewazeeland.nl](mailto: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

