

VERANTWOORDINGS- DOCUMENT

DE WOZ-WAARDE:
HOE KOMT DEZE TOT STAND?

BIJLAGE SLUIS | 2026



BIJLAGE BIJ HET VERANTWOORDINGSDOCUMENT

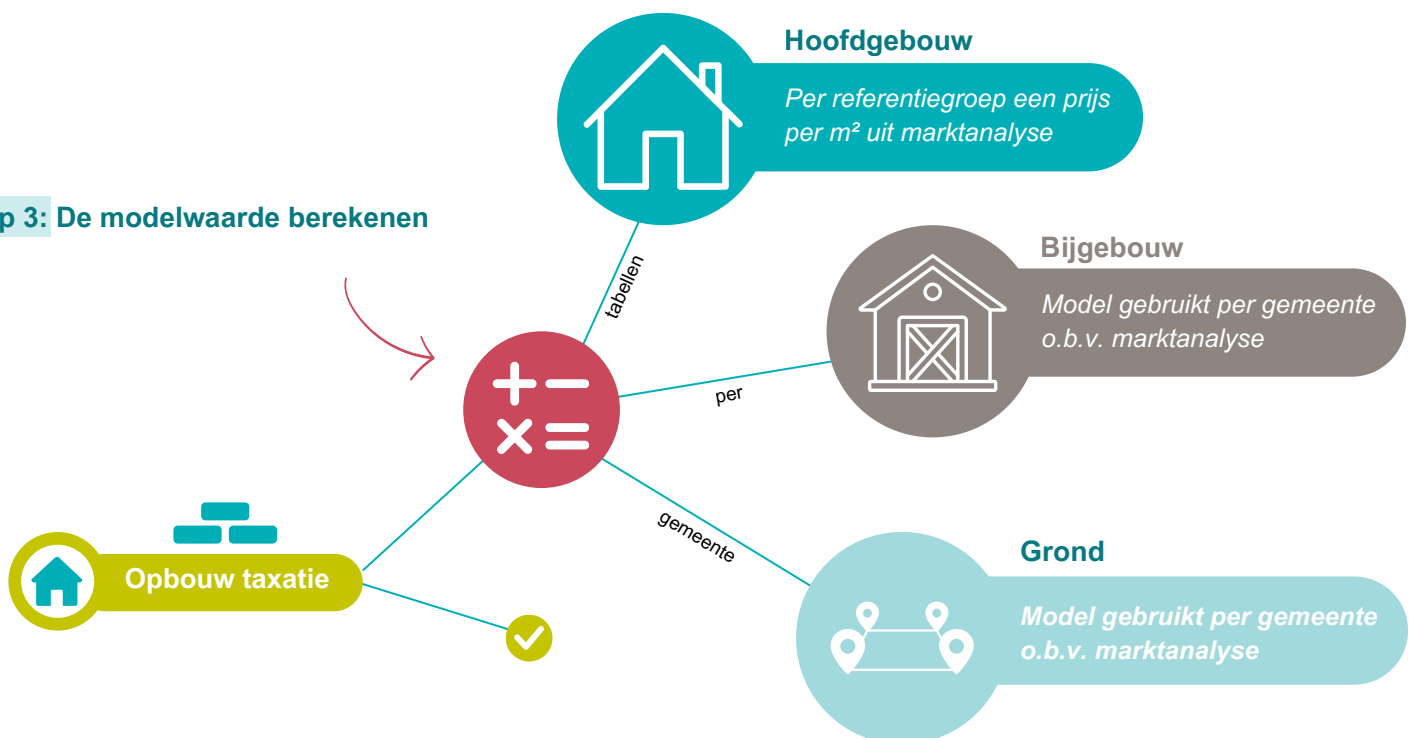
In het document 'De WOZ-waarde: hoe komt deze tot stand?', hebben we het bij **stap 3** van het proces 'waardebepaling' over hoe we uitkomen bij de waarde van een object of woning. Bij het bepalen van de waarde kijken we naar drie onderdelen: de waarde van het **hoofdgebouw**, de waarde van de **bijgebouwen**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

Jaar	Waardegebied	Omschrijving
2026	B005	Eede Kern
2026	B010	Sluis Kern
2026	B011	Groenevelt/ Voodtstraat
2026	B012	Sint Anna ter Muiden
2026	B015	Sint Kruis Kern
2026	B020	Rentranchement Kern
2026	B023	Rentranchement Recreatie
2026	B030	Zuidzande Kern
2026	B035	Oostburg Kern
2026	B040	Cadzand Kern
2026	B043	Cadzand Recreatie
2026	B044	Cadzand Bad Kust
2026	B045	Noordzeeresidence (Cavelot) Cadzand
2026	B050	Nieuwvliet Kern
2026	B053	Nieuwvliet Recreatie

Jaar	Waardegebied	Omschrijving
2026	B055	Nieuwvliet Recreatie
2026	B060	Groede Kern
2026	B063	Groede Recreatie
2026	B070	Breskens Kern
2026	B072	Schoneveld
2026	B073	Breskens Recreatie
2026	B075	Schoondijke Kern
2026	B080	Hoofdplaat Kern
2026	B085	Waterlandkerkje Kern
2026	B090	Aardenburg Kern
2026	B091	Zuid Buitengebied
2026	B092	Midden Buitengebied
2026	B093	Kust Buitengebied
2026	B094	buitengebied recr Groede en Breskens
2026	B095	IJzendijke Kern

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 m² x € 200 = € 100.000
 115 m² x € 100 = € 11.500 +
 615 m² € 111.500

waarde garage

18 m² x € 1.050 = € 18.900
 7 m² x € 850 = € 5.950
 25 m² x € 500 = € 12.500
 5 m² x € 350 = € 1.750 +
 55 m² € 39.100

waarde berging

10 m² x € 400 = € 4.000
 7 m² 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	50	150	175	200	250	300	350	400	500	600	700	750	1000	1200	1250	1500	1750	2000	2150	2500	3000	5000	15000
2026	2030	B000	Z	90							60					30	15			3							
2026	2030	B005	A	150									90			75				38		7					
2026	2030	B005	AW	91												55				46		23		7			
2026	2030	B005	B	150									90			75	38			7							
2026	2030	B005	C	150				90			75	38				7											
2026	2030	B005	D	150							90	75				38	7										
2026	2030	B005	G	150									90			75				38		7					
2026	2030	B005	J	150									90			75	38			19		7					
2026	2030	B005	K	150									90			75	38			19		7					
2026	2030	B005	Y	150									90			75	38			19		7					
2026	2030	B010	A	300												180			150	75		7					
2026	2030	B010	AW	300												180				150		75		7			
2026	2030	B010	B	300									180			150	75			38		7					
2026	2030	B010	C	300				180			150	75				7											
2026	2030	B010	D	300							180	150				75	7										
2026	2030	B010	G	300												180			150	75		7					
2026	2030	B010	H	300		180					150		75			7											
2026	2030	B010	J	300												180			150	75		7					
2026	2030	B010	K	300												180			150	75		7					
2026	2030	B010	Y	300												180				150	75		75			7	

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
2026	2030	B011	A	400												240			200	100	7						
2026	2030	B011	B	400												240			200	100	7						
2026	2030	B011	C	400							240		200			100	7										
2026	2030	B011	D	400							240		200			100	7										
2026	2030	B011	J	400													240				200	100					7
2026	2030	B011	K	400													240			200	100	7					
2026	2030	B011	TER	400													240			200	100	7					
2026	2030	B011	Y	400													240			200	100	7					
2026	2030	B012	A	400												240		200		100	7						
2026	2030	B012	AW	400												240				200	100	7					
2026	2030	B012	B	400												240				200	100	7					
2026	2030	B012	C	400							240		200			100	7										
2026	2030	B012	D	400							240		200			100	7										
2026	2030	B015	A	150												90			75	38		7					
2026	2030	B015	AW	150												90				75	38	7					
2026	2030	B015	B	150					90					75				38		7							
2026	2030	B015	C	150				90			75		38			7											
2026	2030	B015	D	150						90		75				38	7										
2026	2030	B015	G	150												90			75	38		7					
2026	2030	B015	H	150	90					75		38				7											
2026	2030	B015	J	150												90			75	38		7					
2026	2030	B015	K	150												90			75	38		7					
2026	2030	B015	Y	150												90			75	38		7					
2026	2030	B020	A	500												300				250	125	7					
2026	2030	B020	AW	500												300				250	125	7					
2026	2030	B020	B	500								300				250	125			7							
2026	2030	B020	C	500				300			250		125			7											
2026	2030	B020	D	500						300		250				125	7										
2026	2030	B020	G	500												300			250	125		7					
2026	2030	B020	H	500	300					250		125				7											
2026	2030	B020	J	500												300			250	125		7					
2026	2030	B020	K	500												300				250	125		7				
2026	2030	B020	Y	500												300				250	125		7				
2026	2030	B023	A	500												300			250	125		7					
2026	2030	B023	C	500				300			250		125			7											
2026	2030	B023	G	500					300		250		125							7							
2026	2030	B023	J	500												300			250	125		7					
2026	2030	B023	K	500												300			250	125		7					
2026	2030	B023	Y	500												300			250	125		7					
2026	2030	B030	A	200												120			100	50		7					
2026	2030	B030	AW	200												120				100	50		7				
2026	2030	B030	B	200								120				100	50			7							
2026	2030	B030	C	200				120			100		50			7											
2026	2030	B030	D	200							120		100			50	7										
2026	2030	B030	G	200												120			100	50		7					
2026	2030	B030	H	200	120					100		50				7											
2026	2030	B030	J	200												120			100	50		7					
2026	2030	B030	K	200												120			100	50		7					
2026	2030	B030	Y	200												120			100			50					7
2026	2030	B035	A	225												135			113	57		7					
2026	2030	B035	AW	225												135				113	57		7				
2026	2030	B035	B	225								135				113	57			7							
2026	2030	B035	C	225				135			113		57			7											
2026	2030	B035	D	225						135		113				57	7										
2026	2030	B035	G	225												135			113	57		7					
2026	2030	B035	H	225	135					113		57				7											
2026	2030	B035	J	225												135			113	57		7					
2026	2030	B035	K	225								135				113	57			7							
2026	2030	B035	Y	225												135			113	57		7					
2026	2030	B040	A	250												150			125	63		7					

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
2026	2030	B043	B	400								240			200	100			7								
2026	2030	B043	C	400				240			200	100			7												
2026	2030	B043	D	400							240	200			100	7											
2026	2030	B043	G	400								240							200	100		7					
2026	2030	B043	J	400											240				200	100		7					
2026	2030	B043	K	400											240				200	100		7					
2026	2030	B043	Y	400											240				200	100		7					
2026	2030	B044	A	800											480				400	200		100			50	7	
2026	2030	B044	D	800											480				400	200		100			50	7	
2026	2030	B044	G	800											480				400	200		100			50	7	
2026	2030	B045	G	330								198			165	83				7							
2026	2030	B045	Y	330								198			165	83				7							
2026	2030	B050	A	200											120				100	50		7					
2026	2030	B050	AW	200											120				100	50		7					
2026	2030	B050	B	200								120			100	50			7								
2026	2030	B050	C	200				120			100	50			7												
2026	2030	B050	D	200							120	100			50	7											
2026	2030	B050	F	200								120			100				50	7							
2026	2030	B050	G	200											120				100	50		7					
2026	2030	B050	H	200	120					100		50			7												
2026	2030	B050	J	200											120				100	50		7					
2026	2030	B050	K	200											120				100	50		7					
2026	2030	B050	Y	200											120				100	50		7					
2026	2030	B053	A	250											150				125	63		7					
2026	2030	B053	G	250				150				125					63			7							
2026	2030	B053	J	250											150				125	63		7					
2026	2030	B053	K	250											150				125	63		7					
2026	2030	B053	Y	250											150				125	63		7					
2026	2030	B055	G	350						210		175					88					7					
2026	2030	B055	Y	300							180			150			75					7					
2026	2030	B060	A	200											120				100	50		7					
2026	2030	B060	AW	200											120				100	50		7					
2026	2030	B060	B	200								120			100	50			7								
2026	2030	B060	C	200				120			100	50			7												
2026	2030	B060	D	200							120	100			50	7											
2026	2030	B060	G	200											120				100	50		7					
2026	2030	B060	H	200	120					100		50			7												
2026	2030	B060	J	200											120				100	50		7					
2026	2030	B060	K	200											120				100	50		7					
2026	2030	B060	Y	200											120				100	50		7					
2026	2030	B063	G	250											150				125	63		7					
2026	2030	B063	J	250											150				125	63		7					
2026	2030	B063	K	250											150				125	63		7					
2026	2030	B063	Y	250											150				125	63		7					
2026	2030	B070	A	250											150				125	63		7					
2026	2030	B070	AW	250											150				125	63		7					
2026	2030	B070	B	250								150			125	63			7								
2026	2030	B070	C	250	150					125				63				7									
2026	2030	B070	D	250	150					125				63				7									
2026	2030	B070	E	250								150			125	63			7								
2026	2030	B070	E1	250								150			125	63			7								
2026	2030	B070	E2	250								150			125	63			7								
2026	2030	B070	G	250											150				125	63		7					
2026	2030	B070	H	250	150					125		63			7												
2026	2030	B070	J	250								150			125	63						7					
2026	2030	B070	K	250											150				125	63		7					
2026	2030	B070	Y	250											150				125	63		7					
2026	2030	B072	G	350				210											175	88		7					
2026	2030	B073	G	250											150				125	63		7					
2026	2030	B073	J	250											150				125	63		7					

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		
2026	2030	B073	K	250												150			125	63		7							
2026	2030	B073	Y	250												150				125		63	7						
2026	2030	B075	A	200												120	100			50		7							
2026	2030	B075	AW	200												120				100		50		7					
2026	2030	B075	B	200						120						100	50			7									
2026	2030	B075	C	200		120				100				50				7											
2026	2030	B075	D	200		120				100				50				7											
2026	2030	B075	E	200									120			100	50			7									
2026	2030	B075	E1	200									120			100	50			7									
2026	2030	B075	E2	200								120				100	50			7									
2026	2030	B075	G	200												120			100	50		7							
2026	2030	B075	H	114		68				57			29			7													
2026	2030	B075	J	200												120			100	50		7							
2026	2030	B075	K	200												120	100			50		7							
2026	2030	B075	Y	200												120	100			50		7							
2026	2030	B080	A	175												105				88	44	7							
2026	2030	B080	AW	175												105				88		44		7					
2026	2030	B080	B	175							105					88	44			7									
2026	2030	B080	C	175				105			88		44			7													
2026	2030	B080	D	175							105		88			44	7												
2026	2030	B080	G	175												105			88	44		7							
2026	2030	B080	H	175		105				88			44			7													
2026	2030	B080	J	175												105			88	44		7							
2026	2030	B080	K	175												105			88	44		7							
2026	2030	B080	Y	175												105			88	44		7							
2026	2030	B083	G	200												120			100	50		7							
2026	2030	B083	J	200												120			100	50		7							
2026	2030	B083	K	200												120			100	50		7							
2026	2030	B083	Y	200												120			100	50		7							
2026	2030	B085	A	150												90				75	38	7							
2026	2030	B085	AW	150												90				75		38		7					
2026	2030	B085	B	150									90			75	38			7									
2026	2030	B085	C	150				90			75		38			7													
2026	2030	B085	D	150							90		75			38	7												
2026	2030	B085	H	150		90				75		38				7													
2026	2030	B085	J	150												90			75	38		7							
2026	2030	B085	K	150												90			75	38		7							
2026	2030	B085	Y	150												90			75	38		7							
2026	2030	B090	A	175												105				88	44	7							
2026	2030	B090	AW	175												105				88		44		7					
2026	2030	B090	B	175								105				88				44				7					
2026	2030	B090	C	175					105				88					44						7					
2026	2030	B090	D	175						105			88							44				7					
2026	2030	B090	E	175									105			88											7		
2026	2030	B090	E1	175									105			88											7		
2026	2030	B090	E2	175									105			88											7		
2026	2030	B090	F	175				105			88									44				7					
2026	2030	B090	G	175									105						88	44		7							
2026	2030	B090	H	175		105				88						7													
2026	2030	B090	J	175									105			88				44			7						
2026	2030	B090	K	175												105				88	44		7						
2026	2030	B090	Y	175												105				88	44		7						
2026	2030	B091	A	175												105				88	44		7						
2026	2030	B091	AW	175												105				88	44		7						
2026	2030	B091	B	175								105				88	44			7									
2026	2030	B091	C	175				105			88		44			7													
2026	2030	B091	D	175							105		88			44	7												
2026	2030	B091	G	175												105				88	44		7						
2026	2030	B091	J	175												105				88	44		7						
2026	2030	B091	K	175												105				88	44		7						

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
2026	2030	B091	Y	175												105			88	44		7					
2026	2030	B091	Z	50	25												15				5		3				
2026	2030	B092	A	200												120			100	50					7		
2026	2030	B092	AW	200												120	100			50		7					
2026	2030	B092	B	200									120			100	50			7							
2026	2030	B092	C	200				120			100	50				7											
2026	2030	B092	D	200							120	100				50	7										
2026	2030	B092	F	200				120			100	50								7							
2026	2030	B092	G	200												120			100	50		7					
2026	2030	B092	H	200				120			100	50				7											
2026	2030	B092	J	200												120			100	50		7					
2026	2030	B092	K	200												120			100	50					7		
2026	2030	B092	Y	160												96			80	40					7		
2026	2030	B093	A	200												120			60	30		7					
2026	2030	B093	AW	200												120			60	30		7					
2026	2030	B093	B	200								120				100	50			7							
2026	2030	B093	C	200				120			100	50				7											
2026	2030	B093	D	200							120	100				50	7										
2026	2030	B093	G	200												120			100	50		7					
2026	2030	B093	J	200												120			100	50		7					
2026	2030	B093	K	200												120			100	50		7					
2026	2030	B093	Y	200												120			100	50		7					
2026	2030	B094	A	200												120			100	50		7					
2026	2030	B094	G	200												120			100	50		7					
2026	2030	B095	A	200												120			100	50		7					
2026	2030	B095	AW	200												120				100	50		7				
2026	2030	B095	B	200								120				100	50			7							
2026	2030	B095	C	200				120			100	50				7											
2026	2030	B095	D	200							120	100				50	7										
2026	2030	B095	H	200		120				100		50				7											
2026	2030	B095	J	200												120			100	50		7					
2026	2030	B095	K	200												120			100	50		7					
2026	2030	B095	Y	200												120			100	50		7					

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	0 m2	1	5	8	10	15	18	20	25	30	40	50	60	75	80	100	150	250	350	550	800
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	Dakterras/balkon	T	O	450		350		300			200		100	100	75	75			75		75	31	27	27
2026	1380	Bergzolder/vliering	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	2020	Liggingswaarde (meergezinswng)	T	SP		-1000																			
2026	2130	Parkeerdek/parkeergarage	T	O	175		165		160			150		120	100	80	80			53		10	5	5	5
2026	2140	Parkeerplaats	T	SP		9000																			
2026	214A	Parkeerplaats onderpandig	T	SP		12000																			
2026	3310	Loods	T	O	300											200				125					
2026	4160	Paardenstal (boxen)	T	O	500																				
2026	4180	Buitenbak/buitenmanege	T	O	20		20		20			20		20	20	20	20			20		20	20	20	20
2026	6510	Zwembad algemeen	T	O	400		400		400			400		400	400	400	400			233		125	112	112	50
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



SABEWA
ZEELAND

