

# VERANTWOORDINGS- DOCUMENT

DE WOZ-WAARDE:  
HOE KOMT DEZE TOT STAND?  
BIJLAGE BORSELE | 2026



SABEWA  
ZEELAND



gemeente  
BORSELE

## BIJLAGE BIJ HET VERANTWOORDINGSDOCUMENT

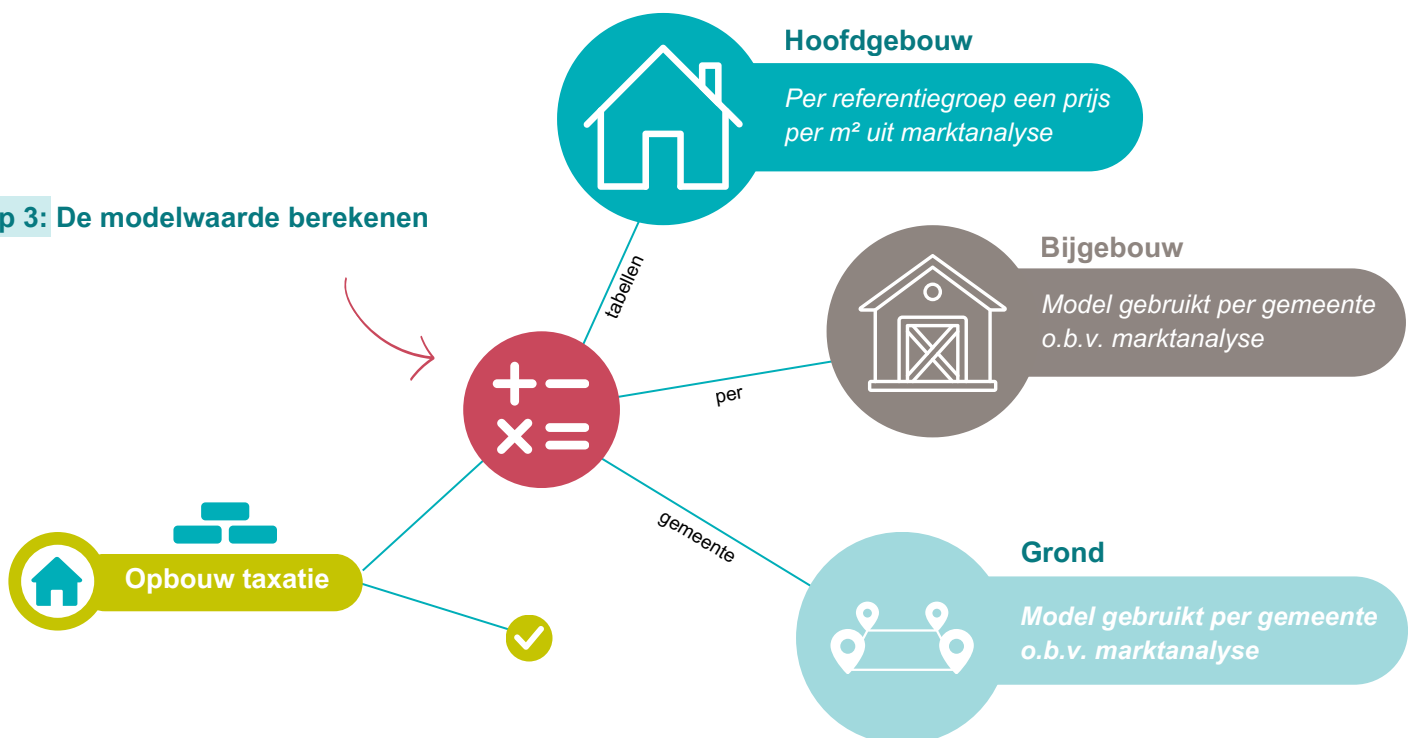
In het document 'De WOZ-waarde: hoe komt deze tot stand?', hebben we het bij **stap 3** van het proces 'waardebepaling' over hoe we uitkomen bij de waarde van een object of woning. Bij het bepalen van de waarde kijken we naar drie onderdelen: de waarde van het **hoofdgebouw**, de waarde van de **bijgebouwen**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

Jaar	Waardegebied	Omschrijving
2026	W511	Heinkenszand
2026	W512	s-Gravenpolder
2026	W513	Lewedorp
2026	W514	s Heerenhoek
2026	W515	Kwadendamme
2026	W516	Ovezande
2026	W517	Hoedekenskerke
2026	W518	Nieuwdorp
2026	W519	Nisse
2026	W520	Borssele
2026	W521	Baarland
2026	W522	Ellewoutsdijk

Jaar	Waardegebied	Omschrijving
2026	W523	Driewegen
2026	W524	Oudelande
2026	W525	s heer-Abtskerke
2026	W526	Heinkenszand dorpsstraat
2026	W527	Heinkenszand Over de Dijk
2026	W550	Buitengebied I 's-Heer Abtskerke/Baarsdorp
2026	W551	Buitengebied II Nieuwdorp/Lewedorp
2026	W552	Buitengebied III Kwadendamme/'s Gravenpolder
2026	W553	Recreatiegebied Hof van Zeeland, Geertruidahof
2026	W554	Recreatiegebied Stelleplas
2026	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 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 W515 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

300 m<sup>2</sup> x € 185 = € 55.500  
 100 m<sup>2</sup> x € 92 = € 9.200  
215 m<sup>2</sup> x € 46 = € 9.890 +  
 615 m<sup>2</sup> € 74.590

### waarde garage

18 m<sup>2</sup> x € 1.050 = € 18.900  
 7 m<sup>2</sup> x € 850 = € 5.950  
 25 m<sup>2</sup> x € 500 = € 12.500  
5 m<sup>2</sup> x € 350 = € 1.750 +  
 55 m<sup>2</sup> € 39.100

### waarde berging

10 m<sup>2</sup> x € 400 = € 4.000  
7 m<sup>2</sup> x € 350 = € 2.450 +  
 17 m<sup>2</sup> € 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	200	300	325	400	525	750	875	1050	1750	1850	2500
2026	2030	W511	A	250					150		125	63		32	7
2026	2030	W511	AW	250					150		125	63		32	7
2026	2030	W511	B	250		150		125		63			32		7
2026	2030	W511	C	250	150		125			63			32		7
2026	2030	W511	D	250	150		125			63			32		7
2026	2030	W511	H	250	150		125			63			32		7
2026	2030	W511	J	250					150		125	63		32	7
2026	2030	W511	K	250					150		125	63		32	7
2026	2030	W512	A	250					150		125	63		32	7
2026	2030	W512	AW	250					150		125	63		32	7
2026	2030	W512	B	250		150		125		63			32		7
2026	2030	W512	C	250	150		125			63			32		7
2026	2030	W512	D	250	150		125			63			32		7

Jaar	Code WOZ-deelobject	Waardegebied	Typeaanduiding	0 m2	200	300	325	400	525	750	875	1050	1750	1850	2500
2026	2030	W512	H	250	150		125			63			32		7
2026	2030	W512	J	250					150		125	63		32	7
2026	2030	W512	K	250					150		125	63		32	7
2026	2030	W513	A	182					109		91	46		23	7
2026	2030	W513	AW	182					109		91	46		23	7
2026	2030	W513	B	182		109		91		46			23		7
2026	2030	W513	C	182	109		91			46			23		7
2026	2030	W513	D	182	109		91			46			23		7
2026	2030	W513	H	182	109		91			46			23		7
2026	2030	W513	J	182					109		91	46		23	7
2026	2030	W513	K	182					109		91	46		23	7
2026	2030	W514	A	198					119		99	50		25	7
2026	2030	W514	AW	198					119		99	50		25	7
2026	2030	W514	B	198		119		99		50			25		7
2026	2030	W514	C	198	119		99			50			25		7
2026	2030	W514	D	198	119		99			50			25		7
2026	2030	W514	H	198	119		99			50			25		7
2026	2030	W514	J	198					119		99	50		25	7
2026	2030	W514	K	198					119		99	50		25	7
2026	2030	W515	A	192					115		96	48		24	7
2026	2030	W515	AW	192					115		96	48		24	7
2026	2030	W515	B	192		115		96		48			24		7
2026	2030	W515	C	192	115		96			48			24		7
2026	2030	W515	D	192	115		96			48			24		7
2026	2030	W515	H	192	115		96			48			24		7
2026	2030	W515	J	192					115		96	48		24	7
2026	2030	W515	K	192					115		96	48		24	7
2026	2030	W516	A	204					122		102	51		26	7
2026	2030	W516	AW	204					122		102	51		26	7
2026	2030	W516	B	204		122		102		51			26		7
2026	2030	W516	C	204	122		102			51			26		7
2026	2030	W516	D	204	122		102			51			26		7
2026	2030	W516	H	204	122		102			51			26		7
2026	2030	W516	J	204					122		102	51		26	7
2026	2030	W516	K	204					122		102	51		26	7
2026	2030	W517	A	198					119		99	50		25	7

Jaar	Code WOZ-deelobject	Waardegebied	Typeaanduiding	0 m2	200	300	325	400	525	750	875	1050	1750	1850	2500
2026	2030	W517	AW	198					119		99	50		25	7
2026	2030	W517	B	198		119		99		50			25		7
2026	2030	W517	C	198	119		99			50			25		7
2026	2030	W517	D	198	119		99			50			25		7
2026	2030	W517	H	198	119		99			50			25		7
2026	2030	W517	J	198					119		99	50		25	7
2026	2030	W517	K	198					119		99	50		25	7
2026	2030	W518	A	177					106		89	45		23	7
2026	2030	W518	AW	177					106		89	45		23	7
2026	2030	W518	B	177		106		89		45			23		7
2026	2030	W518	C	177	106		89			45			23		7
2026	2030	W518	D	177	106		89			45			23		7
2026	2030	W518	H	177	106		89			45			23		7
2026	2030	W518	J	177					106		89	45		23	7
2026	2030	W518	K	177					106		89	45		23	7
2026	2030	W519	A	254					152		127	64		32	7
2026	2030	W519	AW	254					152		127	64		32	7
2026	2030	W519	B	254		152		127		64			32		7
2026	2030	W519	C	254	152		127			64			32		7
2026	2030	W519	D	254	152		127			64			32		7
2026	2030	W519	H	254	152		127			64			32		7
2026	2030	W519	J	254					152		127	64		32	7
2026	2030	W519	K	254					152		127	64		32	7
2026	2030	W520	A	198					119		99	50		25	7
2026	2030	W520	AW	198					119		99	50		25	7
2026	2030	W520	B	198		119		99		50			25		7
2026	2030	W520	C	198	119		99			50			25		7
2026	2030	W520	D	198	119		99			50			25		7
2026	2030	W520	H	198	119		99			50			25		7
2026	2030	W520	J	198					119		99	50		25	7
2026	2030	W520	K	198					119		99	50		25	7
2026	2030	W521	A	198					119		99	50		25	7
2026	2030	W521	AW	198					119		99	50		25	7
2026	2030	W521	B	198		119		99		50			25		7
2026	2030	W521	C	198	119		99			50			25		7
2026	2030	W521	D	198	119		99			50			25		7
2026	2030	W521	H	198	119		99			50			25		7

Jaar	Code WOZ-deelobject	Waardegebied	Typeaanduiding	0 m2	200	300	325	400	525	750	875	1050	1750	1850	2500
2026	2030	W521	J	198					119		99	50		25	7
2026	2030	W521	K	198					119		99	50		25	7
2026	2030	W522	A	198					119		99	50		25	7
2026	2030	W522	AW	198					119		99	50		25	7
2026	2030	W522	B	198		119		99		50			25		7
2026	2030	W522	C	198	119		99			50			25		7
2026	2030	W522	D	198	119		99			50			25		7
2026	2030	W522	H	198	119		99			50			25		7
2026	2030	W522	J	198					119		99	50		25	7
2026	2030	W522	K	198					119		99	50		25	7
2026	2030	W523	A	198					119		99	50		25	7
2026	2030	W523	AW	198					119		99	50		25	7
2026	2030	W523	B	198		119		99		50			25		7
2026	2030	W523	C	198	119		99			50			25		7
2026	2030	W523	D	198	119		99			50			25		7
2026	2030	W523	H	198	119		99			50			25		7
2026	2030	W523	J	198					119		99	50		25	7
2026	2030	W523	K	198					119		99	50		25	7
2026	2030	W524	A	220					132		110	55		28	7
2026	2030	W524	AW	220					132		110	55		28	7
2026	2030	W524	B	220		132		110		55			28		7
2026	2030	W524	C	220	132		110			55			28		7
2026	2030	W524	D	220	132		110			55			28		7
2026	2030	W524	H	220	132		110			55			28		7
2026	2030	W524	J	220					132		110	55		28	7
2026	2030	W524	K	220					132		110	55		28	7
2026	2030	W525	A	231					139		116	58		29	7
2026	2030	W525	AW	231					139		116	58		29	7
2026	2030	W525	B	231		139		116		58			29		7
2026	2030	W525	C	231	139		116			58			29		7
2026	2030	W525	D	231	139		116			58			29		7
2026	2030	W525	H	231	139		116			58			29		7
2026	2030	W525	J	231					139		116	58		29	7
2026	2030	W525	K	231					139		116	58		29	7
2026	2030	W526	A	220					132		110	55		28	7
2026	2030	W526	AW	220					132		110	55		28	7
2026	2030	W526	B	220		132		110		55			28		7

Jaar	Code WOZ-deelobject	Waardegebied	Typeaanduiding	0 m2	200	300	325	400	525	750	875	1050	1750	1850	2500
2026	2030	W526	C	220	132		110			55			28		7
2026	2030	W526	D	220	132		110			55			28		7
2026	2030	W526	H	220	132		110			55			28		7
2026	2030	W526	J	220					132		110	55		28	7
2026	2030	W526	K	220					132		110	55		28	7
2026	2030	W527	A	304					182		152	76		38	7
2026	2030	W527	AW	304					182		152	76		38	7
2026	2030	W527	B	304		182		152		76			38		7
2026	2030	W527	C	304	182		152			76			38		7
2026	2030	W527	D	304	182		152			76			38		7
2026	2030	W527	H	304	182		152			76			38		7
2026	2030	W527	J	304					182		152	76		38	7
2026	2030	W527	K	304					182		152	76		38	7
2026	2030	W550	A	254					152		127	64		32	7
2026	2030	W550	AW	254					152		127	64		32	7
2026	2030	W550	B	254		152		127		64			32		7
2026	2030	W550	C	254	152		127			64			32		7
2026	2030	W550	D	254	152		127			64			32		7
2026	2030	W550	H	254	152		127			64			32		7
2026	2030	W550	J	254					152		127	64		32	7
2026	2030	W550	K	254					152		127	64		32	7
2026	2030	W551	A	220					132		110	55		28	7
2026	2030	W551	AW	220					132		110	55		28	7
2026	2030	W551	B	220		132		110		55			28		7
2026	2030	W551	C	220	132		110			55			28		7
2026	2030	W551	D	220	132		110			55			28		7
2026	2030	W551	H	220	132		110			55			28		7
2026	2030	W551	J	220					132		110	55		28	7
2026	2030	W551	K	220					132		110	55		28	7
2026	2030	W552	A	214					128		107	54		27	7
2026	2030	W552	AW	214					128		107	54		27	7
2026	2030	W552	B	214		128		107		54			27		7
2026	2030	W552	C	214	128		107			54			27		7
2026	2030	W552	D	214	128		107			54			27		7
2026	2030	W552	H	214	128		107			54			27		7
2026	2030	W552	J	214					128		107	54		27	7
2026	2030	W552	K	214					128		107	54		27	7
2026	2030	W553	A	99					59		50	25		13	7

Jaar	Code WOZ-deelobject	Waardegebied	Typeaanduiding	0 m2	200	300	325	400	525	750	875	1050	1750	1850	2500
2026	2030	W553	AW	99					59		50	25		13	7
2026	2030	W553	B	99		59		50		25			13		7
2026	2030	W553	C	99	59		50			25			13		7
2026	2030	W553	D	99	59		50			25			13		7
2026	2030	W553	H	99	59		50			25			13		7
2026	2030	W553	J	99					59		50	25		13	7
2026	2030	W553	K	99					59		50	25		13	7
2026	2030	W554	A	110					66		55	28		14	7
2026	2030	W554	AW	110					66		55	28		14	7
2026	2030	W554	B	110		66		55		28			14		7
2026	2030	W554	C	110	66		55			28			14		7
2026	2030	W554	D	110	66		55			28			14		7
2026	2030	W554	H	110	66		55			28			14		7
2026	2030	W554	J	110					66		55	28		14	7
2026	2030	W554	K	110					66		55	28		14	7
2026	2030	W555	A	104					62		52	26		13	7
2026	2030	W555	AW	104					62		52	26		13	7
2026	2030	W555	B	104		62		52		26			13		7
2026	2030	W555	C	104	62		52			26			13		7
2026	2030	W555	D	104	62		52			26			13		7
2026	2030	W555	H	104	62		52			26			13		7
2026	2030	W555	J	104					62		52	26		13	7
2026	2030	W555	K	104					62		52	26		13	7

## 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 m2	1	8	10	15	18	20	25	30	40	50	60	75	85	100	150	200	250	300	500	1000	1500	3000	
2026	1210	Aanbouw woonruimte met dakconstructie	P	O	100		80		70				65	60	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	0																							
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	2120	Extra grond (overgrond)	T	O	60																			55	50			
2026	2140	Parkeerplaats	T	SP		9000																						
2026	214A	Parkeerplaats onderpandig	T	SP		12000																						
2026	3310	Loods	T	O	275																							
2026	4160	Paardenstal (boxen)	T	O	500																							
2026	6510	Zwembad algemeen	T	SP		12500																						
2026	4180	Buitenbak/buitenmanege	T	O	10																							
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](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

