

# VERANTWOORDINGS- DOCUMENT

DE WOZ-WAARDE:  
HOE KOMT DEZE TOT STAND?

BIJLAGE SLUIS | 2025



## BIJLAGE BIJ HET VERANTWOORDINGSDOCUMENT

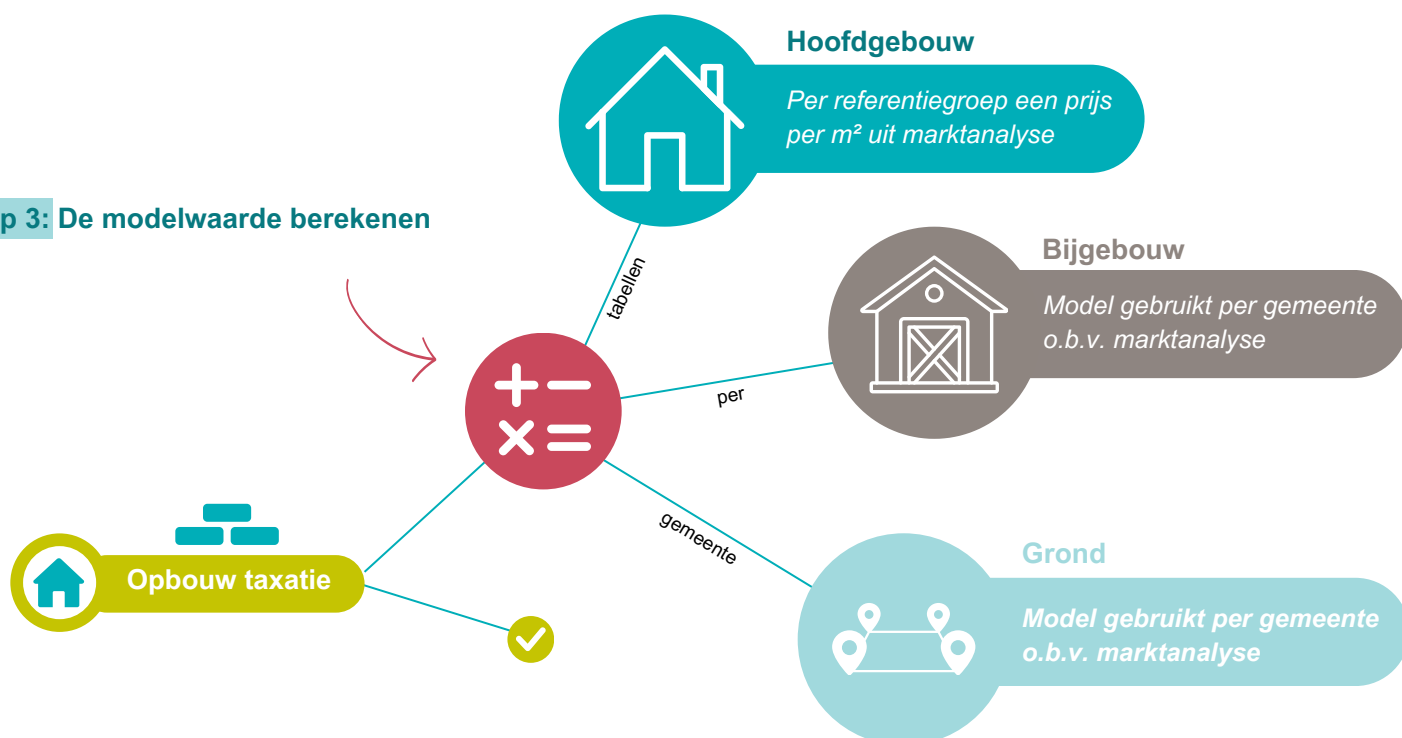
In het document 'De WOZ-waarde: hoe komt deze tot stand?', hebben we het bij **stap 3** van het proces 'waardebepaling' over hoe we uitkomen bij de waarde van een object of woning. Bij het bepalen van de waarde kijken we naar drie onderdelen: de waarde van het **hoofdgebouw**, de waarde van de **bijgebouwen** 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
2025	B005	Eede Kern
2025	B010	Sluis Kern
2025	B011	Groenevelt/ Voodtstraat
2025	B012	Sint Anna ter Muiden
2025	B015	Sint Kruis Kern
2025	B020	Rentranchement Kern
2025	B023	Rentranchement Recreatie
2025	B030	Zuidzande Kern
2025	B035	Oostburg Kern
2025	B040	Cadzand Kern
2025	B043	Cadzand Recreatie
2025	B044	Cadzand Bad Kust
2025	B045	Noordzeeresidence (Cavelot) Cadzand
2025	B050	Nieuwvliet Kern
2025	B053	Nieuwvliet Recreatie

Jaar	Waardegebied	Omschrijving
2025	B055	Nieuwvliet Recreatie
2025	B060	Groede Kern
2025	B063	Groede Recreatie
2025	B070	Breskens Kern
2025	B072	Schoneveld
2025	B073	Breskens Recreatie
2025	B075	Schoondijke Kern
2025	B080	Hoofdplaat Kern
2025	B085	Waterlandkerkje Kern
2025	B090	Aardenburg Kern
2025	B091	Zuid Buitengebied
2025	B092	Midden Buitengebied
2025	B093	Kust Buitengebied
2025	B094	buitengebied recr Groede en Breskens
2025	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 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 +  
 615 m<sup>2</sup> € 111.500

### 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	Systematiek	Code taxatiemethode	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
2025	2030	T	O	B000	Z	90							60					30	15			3							
2025	2030	T	O	B005	A	150									75			37				18		3					
2025	2030	T	O	B005	AW	91												46				23		12		3			
2025	2030	T	O	B005	B	150									75			37	18			3							
2025	2030	T	O	B005	C	105				70			36		18			3											
2025	2030	T	O	B005	D	150							75		37			18	3										
2025	2030	T	O	B005	G	150									75			37				18		3					
2025	2030	T	O	B005	J	150									75			37	18			3		3					
2025	2030	T	O	B005	K	150									75			37	18			3		3					
2025	2030	T	O	B005	Y	150									75			37	18			18		3					
2025	2030	T	O	B010	A	300											150				75	38		3					
2025	2030	T	O	B010	AW	300											150					75	38		3		3		
2025	2030	T	O	B010	B	300									150			75	38			18		3					
2025	2030	T	O	B010	C	300				150			75		38			3											
2025	2030	T	O	B010	D	300							150		75			38	3										
2025	2030	T	O	B010	G	300											150				75	38		3					
2025	2030	T	O	B010	H	300		150					75		38			3											

Jaar	Code WOZ-deelobject	Systematiek	Code taxatiemethode	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		
2025	2030	T	O	B010	J	300												150			75	38		3							
2025	2030	T	O	B010	K	300												150			75	38		3							
2025	2030	T	O	B010	Y	300												150			75	38		3					3		
2025	2030	T	O	B011	A	400												200			100	50		3							
2025	2030	T	O	B011	B	400												200			100	50		3							
2025	2030	T	O	B011	C	400						200		100				50	3												
2025	2030	T	O	B011	D	400						200		100				50	3												
2025	2030	T	O	B011	J	400												200				100	50							25	
2025	2030	T	O	B011	K	400												200			100	50		3							
2025	2030	T	O	B011	TER	400												200			100	50		3							
2025	2030	T	O	B011	Y	400												200			100	50		3							
2025	2030	T	O	B012	A	400												200			100	50		3							
2025	2030	T	O	B012	AW	0																									
2025	2030	T	O	B012	B	400												200			100	50		3							
2025	2030	T	O	B012	C	400						200		100				50	3												
2025	2030	T	O	B012	D	400						200		100				50	3												
2025	2030	T	O	B015	A	150												75			37	18		3							
2025	2030	T	O	B015	AW	150												75			37	18		3							
2025	2030	T	O	B015	B	150						75			37					18		3									
2025	2030	T	O	B015	C	150			75				37		18				3												
2025	2030	T	O	B015	D	150							75		37				18	3											
2025	2030	T	O	B015	G	150												75			37	18		3							
2025	2030	T	O	B015	H	150	75					37			18				3												
2025	2030	T	O	B015	J	150												75			37	18		3							
2025	2030	T	O	B015	K	150												75			37	18		3							
2025	2030	T	O	B015	Y	150												75			37	18		3							
2025	2030	T	O	B020	A	500												250			125	62		10							
2025	2030	T	O	B020	AW	500												250			125	62		10							
2025	2030	T	O	B020	B	500									250		125	62			10										
2025	2030	T	O	B020	C	500			250				125		62			10													
2025	2030	T	O	B020	D	500							250		125			62	10												
2025	2030	T	O	B020	G	500												250			125	62		10							
2025	2030	T	O	B020	H	500	250						125		62			10													
2025	2030	T	O	B020	J	500												250			125	62		10							
2025	2030	T	O	B020	K	500												250			125	62		10							
2025	2030	T	O	B020	Y	500												250			125	62		10							
2025	2030	T	O	B023	A	500												250			125	62		10							
2025	2030	T	O	B023	C	500			250				125		62			10													
2025	2030	T	O	B023	G	500				250			125		52							10									
2025	2030	T	O	B023	J	500												250			125	62		10							
2025	2030	T	O	B023	K	500												250			125	62		10							
2025	2030	T	O	B023	Y	500												250			125	62		10							
2025	2030	T	O	B030	A	200												100			50	25		3							
2025	2030	T	O	B030	AW	200												100			50	25		3							
2025	2030	T	O	B030	B	200									100			50	25			3									
2025	2030	T	O	B030	C	200			100				50		25			3													
2025	2030	T	O	B030	D	200							100		50			25	3												
2025	2030	T	O	B030	G	200												100			50	25		3							
2025	2030	T	O	B030	H	200	100						50		25			3													
2025	2030	T	O	B030	J	200												100			50	25		3							
2025	2030	T	O	B030	K	200												100			50	25		3							

Jaar	Code WOZ-deelobject	Systematiek	Code taxatiemethode	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
2025	2030	T	O	B030	Y	200												100			50		25						3
2025	2030	T	O	B035	A	225												113			56	28	3						
2025	2030	T	O	B035	AW	225												113				56	28	3		3			
2025	2030	T	O	B035	B	225									113			56	28			3							
2025	2030	T	O	B035	C	225				113			56		28			3											
2025	2030	T	O	B035	D	225						113		56				28	3										
2025	2030	T	O	B035	G	225												113			56	28		3					
2025	2030	T	O	B035	H	225		113				56			28			3											
2025	2030	T	O	B035	J	225												113			56	28		3					
2025	2030	T	O	B035	K	225									113			56	28		3								
2025	2030	T	O	B035	Y	225												113			56	28		3					
2025	2030	T	O	B040	A	250												125			63	31		3					
2025	2030	T	O	B040	AW	250												125				63	31		3		3		
2025	2030	T	O	B040	B	250									125			63	31			3							
2025	2030	T	O	B040	C	250				125			63		31			3											
2025	2030	T	O	B040	D	250						125		63				31	3										
2025	2030	T	O	B040	G	250												125			63	31		3					
2025	2030	T	O	B040	H	250		125				63			31			3											
2025	2030	T	O	B040	J	250												125			63	31		3					
2025	2030	T	O	B040	K	250												125			63	31		3					
2025	2030	T	O	B040	Y	250												125			63	31		3					
2025	2030	T	O	B043	A	400												200			100	50		5					
2025	2030	T	O	B043	B	400									200			100	50			5							
2025	2030	T	O	B043	C	400				200		100		50				5											
2025	2030	T	O	B043	D	400						200		100				50	5										
2025	2030	T	O	B043	G	400									200						100	50		5					
2025	2030	T	O	B043	J	400												200			100	50		5					
2025	2030	T	O	B043	K	400												200			100	50		5					
2025	2030	T	O	B043	Y	400												200			100	50		5					
2025	2030	T	O	B044	A	800												400			200	100		50		25	5		
2025	2030	T	O	B044	D	800												400			200	100		50		25	5		
2025	2030	T	O	B044	G	800												400			200	100		50		25	5		
2025	2030	T	O	B045	G	330								125				60	30			3							
2025	2030	T	O	B045	Y	330								125				60	30			3							
2025	2030	T	O	B050	A	200												100			50	25		3					
2025	2030	T	O	B050	AW	200												100				50	25		3				
2025	2030	T	O	B050	B	200									100			50	25			3							
2025	2030	T	O	B050	C	200				100			50		25			3											
2025	2030	T	O	B050	D	200						100		50				25	3										
2025	2030	T	O	B050	F	200									100			50				25		3					
2025	2030	T	O	B050	G	200												100			50	25		3					
2025	2030	T	O	B050	H	200		100				50			25			3											
2025	2030	T	O	B050	J	200												100			50	25		3					
2025	2030	T	O	B050	K	200												100			50	25		3					
2025	2030	T	O	B050	Y	200												100			50	25		3					
2025	2030	T	O	B053	A	250												125			63	31		3					
2025	2030	T	O	B053	G	250				125				63				31				3							
2025	2030	T	O	B053	J	250												125			63	31		3					
2025	2030	T	O	B053	K	250												125			63	31		3					
2025	2030	T	O	B053	Y	250												125			63	31		3					
2025	2030	T	O	B055	G	350						150		50				25						3					
2025	2030	T	O	B055	Y	300						150			50			25						5					
2025	2030	T	O	B060	A	200												100			50	25		3					
2025	2030	T	O	B060	AW	200												100			50	25		3					
2025	2030	T	O	B060	B	200									100			50	25			3							
2025	2030	T	O	B060	C	200				100			50		25			3											
2025	2030	T	O	B060	D	200						100		50				25	3										
2025	2030	T	O	B060	G	200												100			50	25		3					
2025	2030	T	O	B060	H	200		100				50			25			3											
2025	2030	T	O	B060	J	200												100			50	25		3					
2025	2030	T	O	B060	K	200												100			50	25		3					
2025	2030	T	O	B060	Y	200												100			50	25		3					
2025	2030	T	O	B063	G	250												125			63	31		3					
2025	2030	T	O	B063	J	250												125			63	31		3					
2025	2030	T	O	B063	K	250												125			63	31		3					
2025	2030	T	O	B063	Y	250												125			63	31		3					
2025	2030	T	O	B070	A	250												125			63	31		3					
2025	2030	T	O	B070	AW	250												125			63	31		3					





Jaar	Code WOZ-deelobject	Systematiek	Code taxatiemethode	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
2025	2030	T	O	B091	B	175									87			43	21			3							
2025	2030	T	O	B091	C	175				87			43		21			3											
2025	2030	T	O	B091	D	175							87		43			21	3										
2025	2030	T	O	B091	G	175												87			43	21		3					
2025	2030	T	O	B091	J	175												87			43	21		3					
2025	2030	T	O	B091	K	175												87			43	21		3					
2025	2030	T	O	B091	Y	175												87			43	21		3					
2025	2030	T	O	B091	Z	50	25												15				5		3				
2025	2030	T	O	B092	A	200												100			50	25						3	
2025	2030	T	O	B092	AW	200												100	50			25		3					
2025	2030	T	O	B092	B	200									100			50	25				3						
2025	2030	T	O	B092	C	200				100			50		25			3											
2025	2030	T	O	B092	D	200							100		50			25	3										
2025	2030	T	O	B092	F	200				100			50		25							3							
2025	2030	T	O	B092	G	200											100			50	25		3						
2025	2030	T	O	B092	H	200				100			50		25			3											
2025	2030	T	O	B092	J	200											100			50	25		3						
2025	2030	T	O	B092	K	200											100			50	25							3	
2025	2030	T	O	B092	Y	160											90			55	27							3	
2025	2030	T	O	B093	A	200											120			60	30		3						
2025	2030	T	O	B093	AW	200											100			50	25		3						
2025	2030	T	O	B093	B	200									100			50	25			3							
2025	2030	T	O	B093	C	200				100			50		25			3											
2025	2030	T	O	B093	D	200						100		50			25	3											
2025	2030	T	O	B093	G	200											100			50	25		3						
2025	2030	T	O	B093	J	200											100			50	25		3						
2025	2030	T	O	B093	K	200											120			60	30		3						
2025	2030	T	O	B093	Y	200											100			50	25		3						
2025	2030	T	O	B094	A	200											100			50	25		3						
2025	2030	T	O	B094	G	200											100			50	25		3						
2025	2030	T	O	B095	A	200											100			50	25		3						
2025	2030	T	O	B095	AW	200											100			50	25		3						
2025	2030	T	O	B095	B	200									100			50	25			3							
2025	2030	T	O	B095	C	200				100			50		25			3											
2025	2030	T	O	B095	D	200							100		50			25	3										
2025	2030	T	O	B095	H	200		100				50			25			3											
2025	2030	T	O	B095	J	200											100			50	25		3						
2025	2030	T	O	B095	K	200											100			50	25		3						
2025	2030	T	O	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. **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
2025	1210	Aanbouw woonruimte zadeldak	P	O	100			80		70				65		60		55							
2025	1220	Aanbouw woonruimte platdak	P	O	100			70		65				60		55		45							
2025	1220	Aanbouw woonruimte platdak	T	O	1300										1200				1100						
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		45	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	1541	Garage aangebouwd aan andere g	T	O	400		300		250			250		250	230	210	210			166		25			
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	O	750		750		750			750		750	250	250	250			250		250	250	240	200
2025	1590	Carport	T	SP	4000																				
2025	1620	Berging/schuur aangeb. zadeldk	T	O	450				400			350				250				150		50			
2025	1630	Berging/schuur aangeb. platdak	T	O	400				350			300				250				150		50			
2025	1640	Berging/schuur vrijstaand	T	O	425		375		350			300		250	200	150	150			141		87	81	13	13
2025	1641	Berging aangebouwd aan andere	T	O	0																				
2025	1650	Berging/schuur vrijst. zadeldk	T	O	500				450				400			350				250		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	3000																				
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	2120	Extra grond (overgrond)	T	O	15		15		15			15		15	15	15	15			15		15	15	15	6
2025	2130	Parkeerdek/parkeergarage	T	O	175		165		160			150		120	100	80	80			53		10	5	5	5
2025	2140	Parkeerplaats	T	O	530		530		370			370		370	370	80	80			53		10	5	5	5
2025	3310	Loods	T	O	300											200				125					
2025	4160	Paardenstal (boxen)	T	O	500																				
2025	4170	Binnenbak/binnenmanege	T	O	140		96		96			96		96	96	96	96			96		96	96	96	96
2025	4180	Buitenbak/buitenmanege	T	O	20		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](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

