



Belastingsamenwerking
gemeenten & hoogheemraadschap Utrecht

Kengetallen 2026 gemeente Houten (Verantwoordingsdocument)



Wet waardering onroerende zaken (WOZ) Waardepeildatum 1-1-2025



Versie 1.2 02-02-2026

Inhoudsopgave

Marktontwikkeling	3
Bijgebouwenmodel	4
Waardegebieden	5
Standaardwaarderingen grond	5
Ligging (correctie)	13
Wortelcorrectie	13
KOUDV-factoren (correctie)	13

Marktontwikkeling

Overzicht marktontwikkeling per marktsegment op de waardepeildatum.

Belangrijk is dat alle cijfers over de markt en over de ontwikkeling van de WOZ-waarden betrekking hebben op een gemiddelde. De verandering van de WOZ-waarde van de ene waardepeildatum naar de volgende van een individuele woning kan afwijken van dit gemiddelde.

Vrijstaande woningen

Marktsegment	1-1-2024	1-1-2025
	t.o.v. 01-01-2023	t.o.v. 01-01-2024
Houten	5,0%	5,3%

2^{de} kap / geschakelde woningen

Marktsegment	1-1-2024	1-1-2025
	t.o.v. 01-01-2023	t.o.v. 01-01-2024
Houten	2,3%	8,9%

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen

Marktsegment	1-1-2024	1-1-2025
	t.o.v. 01-01-2023	t.o.v. 01-01-2024
Houten	6,0%	11,8%

Gestapelde bouw

Marktsegment	1-1-2024	1-1-2025
	t.o.v. 01-01-2023	t.o.v. 01-01-2024
Houten	11,7%	12,8%

Bijgebouwenmodel

Bijgebouwen zijn gebouw-onderdelen die bij de woning horen zoals een aanbouw, garage of balkon.

Type	Marktsegment	Eenheid	Waarderingstype*	Percentage	Eenheidsprijs
1	Aanbouw	m ²	1	100%	
2	Balkon	m ²	2		€ 200
3	Berging/schuur aangebouwd	m ²	2		€ 500
4	Berging/schuur inpandig	m ²	1	90%	
5	Berging/schuur onderpandig	m ²	2		€ 500
6	Berging/schuur vrijstaand	m ²	2		€ 500
7	Carport	m ²	2		€ 150
8	Dakkapel	m ²	3	70%	€ 6.000
9	Dakopbouw	m ²	1	70%	
10	Dakterras	m ²	2		€ 200
11	Dierenverblijf	m ²	2		€ 200
12	Erker	m ²	1	100%	
13	Garage aangebouwd	m ²	2		€ 1.000
14	Garage inpandig	m ²	1	70%	
15	Garage onderpandig	m ²	2		€ 1.000
16	Garage vrijstaand	m ²	2		€ 1.000
17	Gastenverblijf	m ²	1	60%	
18	Hobbykas	m ²	2		€ 100
19	Hobbyruimte/atelier	m ²	2		€ 600
20	Kelder	m ²	2	25%	
21	Mantelzorgwoning	m ²	2		€ 0
22	Overkapping	m ²	2		€ 150
23	Parkeerplaats	Stuks	2		€ 15.000
24	Praktijkruimte	m ²	1	70%	
25	Sauna (buiten)	m ²	2		€ 100
26	Serre	m ²	1	70%	
27	Souterrain	m ²	1	80%	
28	Tuinhuis/blokhut	m ²	2		€ 100
29	Voorraadmelder	m ²	1	25%	
30	Water	m ²	2		€ 1
31	Zolder	m ²	3	65%	€ 600
32	Zwembad binnen	Stuks	2		€ 20.000
33	Zwembad buiten	Stuks	2		€ 10.000

* Waarderingstype omschrijving:

Nr	Omschrijving
1	Procentueel gerelateerd aan de prijs per eenheid (PPE) van het woningdeel
2	Vaste waarde
3	Beide mogelijk

Waardegebieden

Overzicht met waardegebieden die in het marktsegment liggen.

Gemeente	Marktsegment	Nr. waardegebied	Waardegebied
Houten	Houten	H010	Houten noord-west
Houten	Houten	H011	Houten noord-oost
Houten	Houten	H012	Houten zuid-west
Houten	Houten	H013	Houten zuid-oost
Houten	Buitengebied	H020	Buitengebied (alle kernen)
Houten	t Goy	H030	t Goy
Houten	Tull en 'T Waal	H040	Tull en 'T Waal
Houten	Schalkwijk	H050	Schalkwijk

Standaardwaarderingen grond

De waarde van de grond wordt getaxeerd met een kavelmodel (ook wel grondstaffel genoemd).
Overzicht grondstaffels per marktsegment.

Vrijstaande woningen Houten noord-west

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	991
2	100	716
3	200	440
4	300	303
5	400	220
6	500	110
7	750	82
8	1000	66
9	2000	11

2[^]1 kap / geschakelde woningen Houten noord-west

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	991
2	100	716
3	200	440
4	300	303
5	400	220
6	500	110
7	750	82
8	1000	66
9	2000	11

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen Houten noord-west

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	991
2	100	716
3	200	440
4	300	303
5	400	220
6	500	110
7	750	82
8	1000	66
9	2000	11

Vrijstaande woningen Houten noord-oost

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	991
2	100	716
3	200	440
4	300	303
5	400	220
6	500	110
7	750	82
8	1000	66
9	2000	11

2^1 kap / geschakelde woningen Houten noord-oost

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	991
2	100	716
3	200	440
4	300	303
5	400	220
6	500	110
7	750	82
8	1000	66
9	2000	11

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen Houten noord-oost

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	991
2	100	716
3	200	440
4	300	303
5	400	220
6	500	110
7	750	82
8	1000	66
9	2000	11

Vrijstaande woningen Houten zuid-west

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1090
2	100	787
3	200	484
4	300	332
5	400	242
6	500	121
7	750	90
8	1000	72
9	2000	12

2[^]1 kap / geschakelde woningen Houten zuid-west

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1090
2	100	787
3	200	484
4	300	332
5	400	242
6	500	121
7	750	90
8	1000	72
9	2000	12

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen Houten zuid-west

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1090
2	100	787
3	200	484
4	300	332
5	400	242
6	500	121
7	750	90
8	1000	72
9	2000	12

Vrijstaande woningen Houten zuid-oost

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1090
2	100	787
3	200	484
4	300	332
5	400	242
6	500	121
7	750	90
8	1000	72
9	2000	12

2[^]1 kap / geschakelde woningen Houten zuid-oost

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1090
2	100	787
3	200	484
4	300	332
5	400	242
6	500	121
7	750	90
8	1000	72
9	2000	12

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen Houten zuid-oost

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1090
2	100	787
3	200	484
4	300	332
5	400	242
6	500	121
7	750	90
8	1000	72
9	2000	12

Vrijstaande woningen Buitengebied

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	793
2	100	573
3	200	352
4	300	242
5	400	176
6	500	88
7	750	66
8	1000	52
9	2000	8

2^1 kap / geschakelde woningen Buitengebied

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	793
2	100	573
3	200	352
4	300	242
5	400	176
6	500	88
7	750	66
8	1000	52
9	2000	8

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen Buitengebied

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	793
2	100	573
3	200	352
4	300	242
5	400	176
6	500	88
7	750	66
8	1000	52
9	2000	8

Vrijstaande woningen 't Goy

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	793
2	100	573
3	200	352
4	300	242
5	400	176
6	500	88
7	750	66
8	1000	52
9	2000	8

2^{de} kap / geschakelde woningen 't Goy

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	793
2	100	573
3	200	352
4	300	242
5	400	176
6	500	88
7	750	66
8	1000	52
9	2000	8

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen 't Goy

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	793
2	100	573
3	200	352
4	300	242
5	400	176
6	500	88
7	750	66
8	1000	52
9	2000	8

Vrijstaande woningen Tull en 't Waal

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	743
2	100	539
3	200	330
4	300	225
5	400	165
6	500	82
7	750	60
8	1000	49
9	2000	8

2^{de} kap / geschakelde woningen Tull en 't Waal

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	743
2	100	539
3	200	330
4	300	225
5	400	165
6	500	82
7	750	60
8	1000	49
9	2000	8

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen Tull en 't Waal

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	743
2	100	539
3	200	330
4	300	225
5	400	165
6	500	82
7	750	60
8	1000	49
9	2000	8

Vrijstaande woningen Schalkwijk

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	743
2	100	539
3	200	330
4	300	225
5	400	165
6	500	82
7	750	60
8	1000	49
9	2000	8

2¹ kap / geschakelde woningen Schalkwijk

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	743
2	100	539
3	200	330
4	300	225
5	400	165
6	500	82
7	750	60
8	1000	49
9	2000	8

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen Schalkwijk

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	743
2	100	539
3	200	330
4	300	225
5	400	165
6	500	82
7	750	60
8	1000	49
9	2000	8

Gestapelde bouw

Geen grondstaffel van toepassing.

Tuin bij meergezinswoning € 250 per m2.

Overige grondcomponenten

Erfdienstbaarheid (-) per m2 € 0,=

Grond waterverdedigingswerken per m2 € 0,=

Mandelige grond per m2 € 0,=

Grondwaarde bij appartementsrecht ("Grondgebonden" woningen). Zie grondstaffels.

Ligging (correctie)

Correctiepercentages woningen (alle typen) voor de factor ligging.

Met ligging bedoelen we de ligging binnen de buurt. Bijvoorbeeld "ligging aan het water" heeft veelal een positief effect op de waarde, vanwege het uitzicht, terwijl ligging naast een drukke weg of een bedrijf meestal negatief gewaardeerd wordt vanwege de overlast.

Factoren (grondgebonden woningen)	1	2	3	4	5
Ligging (op het onderdeel grond)	-40%	-20%	0%	20%	40%

Factoren (stapelbouw)	1	2	3	4	5
Ligging (op het onderdeel woning)	-10%	-5%	0%	5%	10%

Wortelcorrectie

Wanneer de grootte van het te taxeren object afwijkt van de gemiddelde grootte van de onderbouwingen wordt een correctie op de prijs per eenheid (PPE) ingesteld.

De grootte correctie wordt op alle woningtypes toegepast.

Het percentage is voor 2026 vastgesteld op 10%

KOUDV-factoren (correctie)

Correctiepercentages woningen (alle typen) voor de factoren kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningenniveau

Factoren	K	O	U	D	V
Percentage correctie prijs per eenheid	8%	7%	5%	5%	6%

Factoren (stapelbouw)	K	O	U	D	V
Percentage correctie prijs per eenheid	8%	5%	5%	5%	5%