



**Belastingsamenwerking**  
gemeenten & hoogheemraadschap Utrecht

# **Kengetallen 2026**

## **gemeente Nieuwegein**

(Verantwoordingsdocument)

Nieuwegein



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



Versie 1.2 02-02-2026

## Inhoudsopgave

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Marktontwikkeling .....          | 3 |
| Bijgebouwenmodel.....            | 4 |
| Standaardwaarderingen grond..... | 5 |
| Ligging (correctie) .....        | 6 |
| Wortelcorrectie.....             | 6 |
| KOUDV-factoren (correctie).....  | 6 |
| Waardegebieden.....              | 7 |
| Wijkkaart.....                   | 8 |

## Marktontwikkeling

Overzicht marktontwikkeling per marktsegment op de Waardepeildatum (Wpd).

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 | Wpd 1-1-2024      | Wpd 1-1-2025      |
|--------------|-------------------|-------------------|
|              | t.o.v. 01-01-2023 | t.o.v. 01-01-2024 |
| Nieuwegein   | 1,9%              | 5,3%              |

### 2<sup>^</sup>1 kap / geschakelde woningen

| Marktsegment | Wpd 1-1-2024      | Wpd 1-1-2025      |
|--------------|-------------------|-------------------|
|              | t.o.v. 01-01-2023 | t.o.v. 01-01-2024 |
| Nieuwegein   | 8,3%              | 10,7%             |

### Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen

| Marktsegment | Wpd 1-1-2024      | Wpd 1-1-2025      |
|--------------|-------------------|-------------------|
|              | t.o.v. 01-01-2023 | t.o.v. 01-01-2024 |
| Nieuwegein   | 8,5%              | 11,9%             |

### Gestapelde bouw

| Marktsegment | Wpd 1-1-2024      | Wpd 1-1-2025      |
|--------------|-------------------|-------------------|
|              | t.o.v. 01-01-2023 | t.o.v. 01-01-2024 |
| Nieuwegein   | 9,6               | 14,8%             |

## 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 <sup>2</sup> | 1                | 100%       |               |
| 2    | Balkon                     | m <sup>2</sup> | 2                |            | € 200         |
| 3    | Berging/schuur aangebouwd  | m <sup>2</sup> | 2                |            | € 500         |
| 4    | Berging/schuur inpandig    | m <sup>2</sup> | 1                | 90%        |               |
| 5    | Berging/schuur onderpandig | m <sup>2</sup> | 2                |            | € 500         |
| 6    | Berging/schuur vrijstaand  | m <sup>2</sup> | 2                |            | € 500         |
| 7    | Carport                    | m <sup>2</sup> | 2                |            | € 150         |
| 8    | Dakkapel                   | m <sup>2</sup> | 3                | 70%        | € 6.000       |
| 9    | Dakopbouw                  | m <sup>2</sup> | 1                | 70%        |               |
| 10   | Dakterras                  | m <sup>2</sup> | 2                |            | € 200         |
| 11   | Dierenverblijf             | m <sup>2</sup> | 2                |            | € 200         |
| 12   | Erker                      | m <sup>2</sup> | 1                | 100%       |               |
| 13   | Garage aangebouwd          | m <sup>2</sup> | 2                |            | € 1.000       |
| 14   | Garage inpandig            | m <sup>2</sup> | 1                | 70%        |               |
| 15   | Garage onderpandig         | m <sup>2</sup> | 2                |            | € 1.000       |
| 16   | Garage vrijstaand          | m <sup>2</sup> | 2                |            | € 1.000       |
| 17   | Gastenverblijf             | m <sup>2</sup> | 1                | 60%        |               |
| 18   | Hobbykas                   | m <sup>2</sup> | 2                |            | € 100         |
| 19   | Hobbyruimte/atelier        | m <sup>2</sup> | 2                |            | € 600         |
| 20   | Kelder                     | m <sup>2</sup> | 2                | 25%        |               |
| 21   | Mantelzorgwoning           | m <sup>2</sup> | 2                |            | € 0           |
| 22   | Overkapping                | m <sup>2</sup> | 2                |            | € 150         |
| 23   | Parkeerplaats              | Stuks          | 2                |            | € 15.000      |
| 24   | Praktijkruimte             | m <sup>2</sup> | 1                | 70%        |               |
| 25   | Sauna (blokhut)            | m <sup>2</sup> | 2                |            | € 100         |
| 26   | Serre                      | m <sup>2</sup> | 1                | 70%        |               |
| 27   | Souterrain                 | m <sup>2</sup> | 1                | 80%        |               |
| 28   | Tuinhuis/blokhut           | m <sup>2</sup> | 2                |            | € 100         |
| 29   | Vorraadkelder              | m <sup>2</sup> | 1                | 25%        |               |
| 30   | Water                      | m <sup>2</sup> | 2                |            | € 1           |
| 31   | Zolder                     | m <sup>2</sup> | 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                                                            |

## Standaardwaarderingen grond

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

### Vrijstaande woningen

| Knikpunt | Oppervlakte (m2) | Prijs per m2 (€) |
|----------|------------------|------------------|
| 1        | 0                | 675              |
| 2        | 100              | 600              |
| 3        | 200              | 525              |
| 4        | 300              | 450              |
| 5        | 400              | 225              |
| 6        | 500              | 112              |
| 7        | 1000             | 38               |
| 8        | 2000             | 15               |

### 2^1 kap / geschakelde woningen

| Knikpunt | Oppervlakte (m2) | Prijs per m2 (€) |
|----------|------------------|------------------|
| 1        | 0                | 675              |
| 2        | 100              | 600              |
| 3        | 200              | 525              |
| 4        | 300              | 450              |
| 5        | 400              | 225              |
| 6        | 500              | 112              |
| 7        | 1000             | 38               |
| 8        | 2000             | 15               |

### Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen

| Knikpunt | Oppervlakte (m2) | Prijs per m2 (€) |
|----------|------------------|------------------|
| 1        | 0                | 675              |
| 2        | 100              | 600              |
| 3        | 200              | 525              |
| 4        | 300              | 450              |
| 5        | 400              | 225              |
| 6        | 500              | 112              |
| 7        | 1000             | 38               |
| 8        | 2000             | 15               |

### 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 wij 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 (grondgebonden woningen)      | 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% |

## Waardegebieden

Overzicht met waardegebieden die in het marktsegment liggen.

| Gemeente   | Marktsegment | Nr. waardegebied | Waardegebied         |
|------------|--------------|------------------|----------------------|
| Nieuwegein | Nieuwegein   | N000             | Stadscentrum         |
| Nieuwegein | Nieuwegein   | N001             | Jutphaas/Wijkersloot |
| Nieuwegein | Nieuwegein   | N002             | Zuilenstein          |
| Nieuwegein | Nieuwegein   | N003             | Batau-Zuid           |
| Nieuwegein | Nieuwegein   | N004             | Batau Noord          |
| Nieuwegein | Nieuwegein   | N005             | Doorslag             |
| Nieuwegein | Nieuwegein   | N006             | Huis de Geer         |
| Nieuwegein | Nieuwegein   | N007             | Blokhoeve            |
| Nieuwegein | Nieuwegein   | N008             | Galecop              |
| Nieuwegein | Nieuwegein   | N010             | Fokkesteeg           |
| Nieuwegein | Nieuwegein   | N011             | Hoog-Zandveld        |
| Nieuwegein | Nieuwegein   | N012             | Lekboulevard         |
| Nieuwegein | Nieuwegein   | N013             | Vreeswijk            |
| Nieuwegein | Nieuwegein   | N014             | Merwestein           |
| Nieuwegein | Nieuwegein   | N015             | Park Oudegein        |
| Nieuwegein | Nieuwegein   | N016             | Zandveld             |
| Nieuwegein | Nieuwegein   | N018             | Het Klooster         |
| Nieuwegein | Nieuwegein   | N020             | Laagraven            |
| Nieuwegein | Nieuwegein   | N021             | Plettenburg          |
| Nieuwegein | Nieuwegein   | N022             | De Wiers             |
| Nieuwegein | Nieuwegein   | N023             | Hoge Landen          |
| Nieuwegein | Nieuwegein   | N025             | Rijnhuizen           |

## Wijkkaart

