



Belastingsamenwerking
gemeenten & hoogheemraadschap Utrecht

Kengetallen 2026 gemeente Utrecht

(Verantwoordingsdocument)



Gemeente Utrecht

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



Versie 1.2 02-02-2026

Inhoudsopgave

Marktontwikkeling	3
Bijgebouwenmodel.....	4
Waardegebieden.....	5
Standaardwaarderingen grond.....	6
Ligging (correctie)	36
Wortelcorrectie.....	36
KOUDV-factoren (correctie).....	36

Markontwikkeling

Overzicht markontwikkeling 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
Utrecht	2,0%	7,8%

2[^]1 kap / geschakelde woningen

Marktsegment	1-1-2024	1-1-2025
	t.o.v. 01-01-2023	t.o.v. 01-01-2024
Utrecht	7,0%	11,5%

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
Utrecht	-8,2%	14,1%

Gestapelde bouw

Marktsegment	1-1-2024	1-1-2025
	t.o.v. 01-01-2023	t.o.v. 01-01-2024
Utrecht	10,2%	13,3%

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		€ 750
3	Balkon	m ²	2		€2.500
4	Berging/schuur aangebouwd	m ²	2		€ 500
5	Berging/schuur inpandig	m ²	1	70%	
6	Berging/schuur inpanig (U017)	m ²	2		€ 500
7	Berging/schuur onderpandig	m ²	2		€ 500
8	Berging/schuur vrijstaand	m ²	2		€ 500
9	Carport	m ²	2		€ 150
10	Dakkapel	m ²	3	70%	€ 6.000
11	Dakopbouw	m ²	1	70%	
12	Dakterras	m ²	2		€ 750
13	Dakterras (U024 & U037)	m ²	2		€ 1.000
14	Dakterras	m ²	2		€ 2.500
15	Dierenverblijf	m ²	2		€ 200
16	Erker	m ²	1	100%	
17	Garage aangebouwd	m ²	2		€ 1.000
18	Garage inpandig	m ²	1	70%	
19	Garage inpandig (U017)	m ²	2		€ 1.000
20	Garage onderpandig	m ²	2		€ 1.000
21	Garage vrijstaand	m ²	2		€ 1.000
22	Gastenverblijf	m ²	1	60%	
23	Hobbykas	m ²	2		€ 100
24	Hobbyruimte/atelier	m ²	2		€ 600
25	Kelder	m ²	2	25%	
26	Mantelzorgwoning	m ²	2		€ 0
27	Overkapping	m ²	2		€ 150
28	Overkapping (U026)	m ²	2		€ 500
29	Parkeerplaats	Stuks	2		€ 15.000
30	Praktijkruimte	m ²	1	70%	
31	Sauna (buiten)	m ²	2		€ 100
32	Serre	m ²	1	70%	
33	Souterrain	m ²	1	60%	
34	Tuinhuis/blokhut	m ²	2		€ 100
35	Voorraadkelder	m ²	1	25%	
36	Water	m ²	2		€ 1
37	Zolder	m ²	3	65%	€ 600
38	Zwembad binnen	Stuks	2		€ 20.000
39	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
Utrecht	Utrecht centrum		
Utrecht	Utrecht	U001	Binnenstad
Utrecht	Utrecht	U005	Tuinwijk
Utrecht	Utrecht	U006	Tuindorp
Utrecht	Utrecht	U007	Wittevrouwen
Utrecht	Utrecht	U011	Voordorp
Utrecht	Utrecht	U035	Zeeheldenbuurt
Utrecht	Leidsche Rijn		
Utrecht	Utrecht	U023	Leidsche Rijn Buiten
Utrecht	Utrecht	U024	Leidsche Rijn Kern
Utrecht	Utrecht	U025	Terwijde
Utrecht	Utrecht	U026	Parkwijk Langerak
Utrecht	Utrecht	U033	Lage Weide
Utrecht	Utrecht	U037	Leidsche Rijn Centrum
Utrecht	Vleuten-De Meern		
Utrecht	Vleuten	U020	Buitengebied Vleuten
Utrecht	Haarzuilens	U021	Buitengebied Haarzuilens
Utrecht	Haarzuilens	U022	Buitengebied Zuid
Utrecht	Haarzuilens	U027	Haarzuilens
Utrecht	Vleuten	U028	De Tol
Utrecht	Vleuten	U029	Vleuten
Utrecht	De Meern	U030	t Weer
Utrecht	De Meern	U031	De Meern
Utrecht	Vleuterweide	U034	Vleuterweide
Utrecht	Veldhuizen	U036	Veldhuizen
Utrecht	Utrecht Noord		
Utrecht	Utrecht	U003	Zuilen
Utrecht	Utrecht	U004	Overvecht
Utrecht	Utrecht	U019	Buitengebied Utrecht
Utrecht	Utrecht Oost		
Utrecht	Utrecht	U008	Oudwijk
Utrecht	Utrecht	U009	Maliebaan
Utrecht	Utrecht	U010	Kromme Rijn-buurt
Utrecht	Utrecht	U012	Rijnsweerd
Utrecht	Utrecht	U013	Lunetten

Utrecht	Utrecht West		
Utrecht	Utrecht	U002	Ondiep
Utrecht	Utrecht	U017	Oog-in-al
Utrecht	Utrecht	U018	Oud Lombok
Utrecht	Utrecht Zuid		
Utrecht	Utrecht	U014	Hoograven
Utrecht	Utrecht	U015	Rivierenwijk
Utrecht	Utrecht	U016	Kanaleneiland
Utrecht	Utrecht	U032	Bedr.geb. Kanaleneiland

Standaardwaarderingen grond

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

Vrijstaande woningen Binnenstad

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	5659
2	25	4312
3	50	1886
4	100	1078
5	200	404
6	400	161

2^1 kap / geschakelde woningen Binnenstad

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	5853
2	25	4460
3	50	1951
4	100	1115
5	200	418
6	400	167

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen Binnenstad

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	5990
2	25	4564
3	50	1996
4	100	1141
5	200	427
6	400	171

Studentenwoningen Binnenstad

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	5990
2	25	4564
3	50	1996
4	100	1141
5	200	427
6	400	171

Bedrijfs- en Praktijkwoningen Binnenstad

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	5990
2	25	4564
3	50	1996
4	100	1141
5	200	427
6	400	171

Vrijstaande woningen Tuinwijk

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	3234
2	25	2371
3	50	1509
4	100	646
5	200	485
6	300	161

2[^]1 kap / geschakelde woningen Tuinwijk

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	3345
2	25	2453
3	50	1561
4	100	669
5	200	501
6	300	167

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen Tuinwijk

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	3423
2	25	2510
3	50	1597
4	100	684
5	200	513
6	300	171

Studentenwoningen Tuinwijk

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	3423
2	25	2510
3	50	1597
4	100	684
5	200	513
6	300	171

Bedrijfs- en Praktijkwoningen Tuinwijk

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	3423
2	25	2510
3	50	1597
4	100	684
5	200	513
6	300	171

Vrijstaande woningen Tuindorp

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1832
2	100	1401
3	200	970
4	300	323
5	400	107

2^1 kap / geschakelde woningen Tuindorp

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1895
2	100	1449
3	200	1003
4	300	334
5	400	111

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen Tuindorp

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1939
2	100	1483
3	200	1026
4	300	342
5	400	114

Praktijkwoningen Tuindorp

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1939
2	100	1483
3	200	1026
4	300	342
5	400	114

Vrijstaande woningen Wittevrouwen

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	2371
2	100	1975
3	200	1317
4	300	263

2[^]1 kap / geschakelde woningen Wittevrouwen

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	2453
2	100	2043
3	200	1362
4	300	272

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen Wittevrouwen

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	2510
2	100	2091
3	200	1394
4	300	278

Studentenwoningen Wittevrouwen

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	2510
2	100	2091
3	200	1394
4	300	278

Bedrijfs- en Praktijkwoningen Wittevrouwen

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	2510
2	100	2091
3	200	1394
4	300	278

Vrijstaande woningen Voordorp

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	2371
2	50	1509
3	100	646
4	200	377
5	300	107

2[^]1 kap / geschakelde woningen Voordorp

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	2353
2	50	1561
3	100	669
4	200	390
5	300	111

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen Voordorp

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	2510
2	50	1597
3	100	684
4	200	399
5	300	114

Studentenwoningen Voordorp

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	2510
2	50	1597
3	100	684
4	200	399
5	300	114

Vrijstaande woningen Zeeheldenbuurt

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1940
2	100	1617
3	200	1078
4	300	215

2^1 kap / geschakelde woningen Zeeheldenbuurt

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	2007
2	100	1672
3	200	1115
4	300	223

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen Zeeheldenbuurt

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	2053
2	100	1711
3	200	1141
4	300	228

Studentenwoningen Zeeheldenbuurt

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	2053
2	100	1711
3	200	1141
4	300	228

Bedrijfs- en Praktijkwoningen Zeeheldenbuurt

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	2053
2	100	1711
3	200	1141
4	300	228

Vrijstaande woningen Rijnvliet

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	99000
2	1	99000
3	2	0
4	90	1500
5	150	500
6	500	250
7	1000	150
8	2000	50
9	3000	15
10	5000	5

2^1 kap / geschakelde woningen Rijnvliet

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	99000
2	1	81000
3	2	0
4	90	1500
5	150	500
6	500	250
7	5000	15

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen Rijnvliet

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	99000
2	1	71000
3	2	0
4	90	1500
5	150	500
6	200	250
7	500	15

Bedrijfswoningen Rijnvliet

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	99000
2	1	66000
3	2	0
4	90	100
5	200	500
6	500	250
7	500	15

Vrijstaande woningen 't Zand

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	99000
2	1	99000
3	2	0
4	90	1500
5	150	500
6	500	250
7	1500	100
8	3000	50
9	5000	15
10	10000	5

2^1 kap / geschakelde woningen 't Zand

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	99000
2	1	81000
3	2	0
4	90	1500
5	150	500
6	500	250
7	5000	15

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

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	99000
2	1	71000
3	2	0
4	90	1500
5	150	500
6	500	250
7	5000	15

Vrijstaande woningen Terwijde

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	99000
2	1	99000
3	2	0
4	90	1500
5	150	500
6	500	250
7	1500	100
8	3000	50
9	5000	15

2[^]1 kap / geschakelde woningen Terwijde

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	99000
2	1	99000
3	2	0
4	90	1500
5	150	500
6	500	250
7	5000	15

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen Terwijde

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	99000
2	1	71000
3	2	0
4	90	1500
5	150	500
6	500	250
7	5000	15

Vrijstaande woningen Parkwijk Langerak

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	99000
2	1	99000
3	2	0
4	90	1500
5	150	500
6	500	250
7	1000	100
8	3000	50
9	5000	15

2[^]1 kap / geschakelde woningen Parkwijk Langerak

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	99000
2	1	81000
3	2	0
4	90	1500
5	150	500
6	500	250
7	5000	150

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen Parkwijk Langerak

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	99000
2	1	71000
3	2	0
4	90	1500
5	150	500
6	200	250
7	5000	15

Vrijstaande woningen Lage Weide

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1200
2	100	500
3	150	100
4	500	50
5	1000	15

2^1 kap / geschakelde woningen Lage Weide

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1200
2	100	500
3	150	100
4	500	50
5	1000	15

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen Lage Weide

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1200
2	100	500
3	150	100
4	500	50
5	1000	15

Vrijstaande woningen Buitengebied Vleuten

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1617
2	90	1078
3	175	808
4	250	539
5	500	377
6	1000	161
7	1500	53
8	2500	16
9	3500	5

2^1 kap / geschakelde woningen Buitengebied Vleuten

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1672
2	90	1115
3	175	836
4	250	557
5	500	390
6	1000	167
7	1500	55
8	2500	16
9	3500	5

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen Buitengebied Vleuten

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1711
2	90	1141
3	175	855
4	250	570
5	500	399
6	1000	171
7	1500	57
8	2500	17
9	3500	5

Bedrijfs- en Praktijkwoningen Buitengebied Vleuten

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	855
2	100	570
3	200	427
4	400	285
5	1000	199
6	2500	85
7	5000	7

Vrijstaande woningen Buitengebied Haarzuilens

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1617
2	90	1078
3	175	808
4	250	539
5	500	377
6	1000	161
7	1500	53
8	2500	16
9	3500	5

2^1 kap / geschakelde woningen Buitengebied Haarzuilens

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1672
2	90	1115
3	175	836
4	250	557
5	500	390
6	1000	167
7	1500	55
8	2500	16
9	3500	5

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen Buitengebied Haarzuilens

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1711
2	90	1141
3	175	855
4	250	570
5	500	399
6	1000	171
7	1500	57
8	2500	17
9	3500	5

Bedrijfswoningen Buitengebied Haarzuilens

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	855
2	100	570
3	200	427
4	400	285
5	1000	199
6	2500	85
7	5000	7

Vrijstaande woningen Rijnenburg

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1617
2	90	1078
3	175	808
4	250	539
5	500	377
6	1000	161
7	1500	53
8	2500	16
9	3500	5

2^1 kap / geschakelde woningen Rijnenburg

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1672
2	90	1115
3	175	836
4	250	557
5	500	390
6	1000	167
7	1500	55
8	2500	16
9	3500	5

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen Rijnenburg

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1711
2	90	1141
3	175	855
4	250	570
5	500	399
6	1000	171
7	1500	57
8	2500	17
9	3500	5

Bedrijfs- en Praktijkwoningen Rijnenburg

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	855
2	100	570
3	200	427
4	400	285
5	1000	199
6	2500	85
7	5000	7

Vrijstaande woningen Haarzuilens

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1617
2	90	1078
3	175	808
4	250	539
5	500	377
6	1000	161
7	1500	53
8	2500	16
9	3500	5

2^1 kap / geschakelde woningen Haarzuilens

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1672
2	90	1115
3	175	836
4	250	557
5	500	390
6	1000	167
7	1500	55
8	2500	16
9	3500	5

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen Haarzuilens

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1711
2	90	1141
3	175	855
4	250	570
5	500	399
6	1000	171
7	1500	57
8	2500	17
9	3500	5

Bedrijfswoningen Haarzuilens

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	855
2	100	570
3	200	427
4	400	285
5	1000	199
6	2500	85
7	5000	7

Vrijstaande woningen De Tol

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1617
2	90	1078
3	175	808
4	250	539
5	500	377
6	1000	161
7	1500	53
8	2500	16
9	3500	5

2^1 kap / geschakelde woningen De Tol

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1672
2	90	1115
3	175	836
4	250	557
5	500	390
6	1000	167
7	1500	55
8	2500	16
9	3500	5

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen De Tol

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1711
2	90	1141
3	175	855
4	250	570
5	500	399
6	1000	171
7	1500	57
8	2500	17
9	3500	5

Bedrijfswoningen De Tol

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	855
2	100	570
3	200	427
4	400	285
5	1000	199
6	2500	85
7	5000	7

Vrijstaande woningen Vleuten

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1617
2	90	1078
3	175	808
4	250	539
5	500	377
6	1000	161
7	1500	53
8	2500	16
9	3500	5

2^1 kap / geschakelde woningen Vleuten

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1672
2	90	1115
3	175	836
4	250	278
5	500	111
6	1000	55
7	1500	55
8	2500	16
9	3500	5

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen Vleuten

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1711
2	90	1141
3	175	855
4	250	570
5	500	399
6	1000	171
7	1500	57
8	2500	17
9	3500	5

Bedrijfswoningen Vleuten

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	855
2	100	570
3	200	427
4	400	285
5	1000	199
6	2500	85
7	5000	7

Praktijkwoningen Vleuten

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1711
2	90	1141
3	175	855
4	250	285
5	500	114
6	1000	57
7	1500	57
8	2500	17
9	3500	5

Vrijstaande woningen t Weer

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1617
2	90	1078
3	175	808
4	250	539
5	500	377
6	1000	161
7	1500	53
8	2500	16
9	3500	5

2^{de} kap / geschakelde woningen t Weer

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1672
2	90	1115
3	175	836
4	250	557
5	500	390
6	1000	167
7	1500	55
8	2500	16
9	3500	5

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen t Weer

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1711
2	90	1141
3	175	855
4	250	570
5	500	399
6	1000	171
7	1500	57
8	2500	17
9	3500	5

Praktijkwoningen t Weer

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	855
2	100	570
3	200	427
4	400	285
5	1000	199
6	2500	85
7	5000	7

Vrijstaande woningen De Meern

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1617
2	90	1078
3	175	808
4	250	539
5	500	377
6	1000	161
7	1500	53
8	2500	16
9	3500	5

2^{de} kap / geschakelde woningen De Meern

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1672
2	90	1115
3	175	278
4	250	55
5	500	55
6	1000	55
7	1500	55
8	2500	16
9	3500	5

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen De Meern

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1711
2	90	1141
3	175	285
4	250	57
5	500	57
6	1000	11
7	1500	5
8	2500	5
9	3500	5

Bedrijfs- en Praktijkwoningen De Meern

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	855
2	100	570
3	200	427
4	400	285
5	1000	199
6	2000	85
7	5000	7

Vrijstaande woningen Vleuterweide

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	2156
2	90	1078
3	175	808
4	250	539
5	500	377
6	1000	161
7	1500	53
8	2500	16
9	3500	5

2^{de} kap / geschakelde woningen Vleuterweide

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	2230
2	90	1115
3	175	836
4	250	557
5	500	390
6	1000	167
7	1500	55
8	2500	16
9	3500	5

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen Vleuterweide

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	2282
2	90	1141
3	175	570
4	250	399
5	500	399
6	1000	171
7	1500	57
8	2500	17
9	3500	5

Praktijkwoningen Vleuterweide

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	855
2	100	570
3	200	427
4	400	285
5	1000	199
6	2500	85
7	5000	7

Vrijstaande woningen Zuilen

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1940
2	50	1509
3	100	1078
4	150	431
5	200	377
6	500	323
7	1000	215
8	1500	107
9	2500	53

2^{de} kap / geschakelde woningen Zuilen

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	2007
2	50	1561
3	100	1115
4	150	446
5	200	390
6	500	334
7	1000	223
8	1500	111
9	2500	55

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen Zuilen

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	2053
2	50	1597
3	100	1141
4	150	456
5	200	399
6	500	342
7	1000	228
8	1500	114
9	2500	57

Studentenwoningen Zuilen

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	750
2	150	375
3	300	91

Vrijstaande woningen Overvecht

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1401
2	50	1078
3	100	862
4	150	431
5	200	377
6	500	323
7	1000	215
8	1500	107
9	2500	53

2^1 kap / geschakelde woningen Overvecht

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1449
2	50	1115
3	100	892
4	150	446
5	200	390
6	500	334
7	1000	223
8	1500	111
9	2500	55

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen Overvecht

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1483
2	50	1141
3	100	912
4	150	456
5	200	399
6	500	342
7	1000	228
8	1500	114
9	2500	57

Studentenwoningen Overvecht

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1483
2	50	1141
3	100	912
4	150	456
5	200	399
6	500	342
7	1000	228
8	1500	114
9	2500	57

Vrijstaande woningen Oudwijk

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	2964
2	100	1886
3	150	970
4	250	754
5	350	323

2^1 kap / geschakelde woningen Oudwijk

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	3066
2	100	1951
3	150	1003
4	250	780
5	350	334

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen Oudwijk

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	3137
2	100	1996
3	150	1026
4	250	798
5	350	342

Praktijkwoningen Oudwijk

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	3137
2	100	1996
3	150	1026
4	250	798
5	350	342

Vrijstaande woningen Maliebaan

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	2587
2	100	2156
3	200	1436
4	300	286

2^1 kap / geschakelde woningen Maliebaan

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	2676
2	100	2230
3	200	1486
4	300	296

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen Maliebaan

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	2738
2	100	2282
3	200	1520
4	300	303

Studentenwoningen Maliebaan

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	2738
2	100	2282
3	200	1520
4	300	303

Bedrijfswoningen Maliebaan

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	2738
2	100	2282
3	200	1520
4	300	303

Vrijstaande woningen Kromme Rijn-buurt

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1617
2	100	1347
3	200	897
4	300	178

2^{de} kap / geschakelde woningen Kromme Rijn-buurt

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1672
2	100	1393
3	200	928
4	300	185

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen Kromme Rijn-buurt

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1711
2	100	1426
3	200	950
4	300	189

Studentenwoningen Kromme Rijn-buurt

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1711
2	100	1426
3	200	950
4	300	189

Bedrijfs- en Praktijkwoningen Kromme Rijn-buurt

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1711
2	100	1426
3	200	950
4	300	189

Vrijstaande woningen Rijsweerd

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	2156
2	100	1795
3	200	1197
4	300	239

2^1 kap / geschakelde woningen Rijsweerd

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	2230
2	100	1857
3	200	1238
4	300	247

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen Rijsweerd

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	2282
2	100	1900
3	200	1267
4	300	253

Vrijstaande woningen Lunetten

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1401
2	100	1167
3	200	778
4	300	155

2^1 kap / geschakelde woningen Lunetten

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1449
2	100	1207
3	200	805
4	300	160

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen Lunetten

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1483
2	100	1235
3	200	823
4	300	164

Vrijstaande woningen Ondiep

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	2156
2	50	1509
3	100	970
4	150	431
5	200	377
6	500	323
7	1000	215
8	1500	107
9	2500	53

2^1 kap / geschakelde woningen Ondiep

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	2230
2	50	1561
3	100	1003
4	150	446
5	200	390
6	500	334
7	1000	223
8	1500	111
9	2500	55

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen Ondiep

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	2282
2	50	1597
3	100	1026
4	150	456
5	200	399
6	500	342
7	1000	228
8	1500	114
9	2500	57

Studentenwoningen Ondiep

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	2282
2	50	1597
3	100	1026
4	150	456
5	200	399
6	500	342
7	1000	228
8	1500	114
9	2500	57

Bedrijfs- en Praktijkwoningen Ondiep

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	2282
2	50	1597
3	100	1026
4	150	456
5	200	399
6	500	342
7	1000	228
8	1500	114
9	2500	57

Vrijstaande woningen Oog-in-al

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1940
2	100	1617
3	200	1078
4	300	215

2^{de} kap / geschakelde woningen Oog-in-al

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	2007
2	100	1672
3	200	1115
4	300	223

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen Oog-in-al

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	2053
2	100	1711
3	200	1141
4	300	228

Studentenwoningen Oog-in-al

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	732
2	1000	124

Bedrijfs- en Praktijkwoningen Oog-in-al

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	2053
2	100	1711
3	200	1141
4	300	228

Vrijstaande woningen Oud Lombok

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1832
2	100	1525
3	200	1018
4	300	204

2^1 kap / geschakelde woningen Oud Lombok

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1895
2	100	1577
3	200	1053
4	300	211

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen Oud Lombok

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1939
2	100	1614
3	200	1078
4	300	216

Studentenwoningen Oud Lombok

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1939
2	100	1614
3	200	1078
4	300	216

Praktijkwoningen Oud Lombok

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1939
2	100	1614
3	200	1078
4	300	216

Vrijstaande woningen Hoograven

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1401
2	100	1167
3	200	778
4	300	155

2^1 kap / geschakelde woningen Hoograven

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1449
2	100	1207
3	200	805
4	300	160

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen Hoograven

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1483
2	100	1235
3	200	823
4	300	164

Studentenwoningen Hoograven

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1483
2	100	1235
3	200	823
4	300	164

Bedrijfswoningen Hoograven

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1300
2	100	1083
3	200	722
4	300	144

Vrijstaande woningen Rivierenwijk

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1401
2	100	1167
3	200	778
4	300	155

2^1 kap / geschakelde woningen Rivierenwijk

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1449
2	100	1207
3	200	805
4	300	160

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen Rivierenwijk

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1483
2	100	1235
3	200	823
4	300	164

Studentenwoningen Rivierenwijk

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1483
2	100	1235
3	200	823
4	300	164

Bedrijfs- en Praktijkwoningen Rivierenwijk

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1483
2	100	1235
3	200	823
4	300	164

Vrijstaande woningen Kanaleneiland

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1401
2	100	808
3	200	700
4	300	155

2^1 kap / geschakelde woningen Kanaleneiland

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1449
2	100	836
3	200	724
4	300	160

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen Kanaleneiland

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1483
2	100	855
3	200	741
4	300	164

Vrijstaande woningen Bedrijfsgebied Kanaleneiland

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	461
2	1000	77

2^1 kap / geschakelde woningen Bedrijfsgebied Kanaleneiland

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	477
2	1000	80

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen Bedrijfsgebied Kanaleneiland

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1369
2	100	1141
3	20	759
4	300	151

Bedrijfswoningen Bedrijfsgebied Kanaleneiland

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	488
2	1000	82

Vrijstaande woningen Buitengebied Utrecht

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	431
2	500	269
3	1000	107
4	1500	32
5	2500	5

2^o1 kap / geschakelde woningen Buitengebied Utrecht

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	446
2	500	278
3	1000	111
4	1500	33
5	2500	5

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen Buitengebied Utrecht

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1369
2	100	1141
3	200	759
4	300	151

Vrijstaande woningen Veldhuizen

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1617
2	90	1078
3	175	808
4	250	539
5	500	377
6	1000	161
7	1500	53
8	2500	16
9	3500	5

2^o1 kap / geschakelde woningen Veldhuizen

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1672
2	90	1115
3	175	278
4	250	55
5	500	55
6	1000	55
7	1500	55
8	2500	16
9	3500	5

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen Veldhuizen

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1711
2	90	1141
3	175	285
4	250	57
5	500	57
6	1000	11
7	1500	5
8	2500	5
9	3500	5

Bedrijfswoningen Veldhuizen

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	855
2	100	570
3	200	427
4	400	285
5	1000	199
6	2500	85
7	5000	7

Praktijkwoningen Veldhuizen

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1617
2	90	1078
3	175	808
4	250	539
5	500	377
6	1000	161
7	1500	53
8	2500	16
9	3500	5

Rij- en tussenwoningen Leidsche Rijn Centrum

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	99000
2	1	71000
3	2	0
4	80	1500
5	150	500
6	200	250
7	5000	15

Hoek- en eindwoningen Leidsche Rijn Centrum

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	99000
2	1	81000
3	2	0
4	80	1500
5	150	500
6	200	250
7	5000	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 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 (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%