



Belastingsamenwerking
gemeenten & hoogheemraadschap Utrecht

Kengetallen 2025 gemeente Bunnik

(Verantwoordingsdocument)



Wet waardering onroerende zaken (WOZ) Waardepeildatum 1-1-2024



Versie 1.1 15-01-2025

Inhoudsopgave

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

Marktentwikkeling

Overzicht marktentwikkeling 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	1-1-2023	1-1-2024
	t.o.v. 01-01-2022	t.o.v. 01-01-2023
Bunnik	-0,3%	5,0%

2[^]1 kap / geschakelde woningen

Marktsegment	1-1-2023	1-1-2024
	t.o.v. 01-01-2022	t.o.v. 01-01-2023
Bunnik	-2.3%	6,7%

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen

Marktsegment	1-1-2023	1-1-2024
	t.o.v. 01-01-2022	t.o.v. 01-01-2023
Bunnik	-2,1%	7,2%

Gestapelde bouw

Marktsegment	1-1-2023	1-1-2024
	t.o.v. 01-01-2022	t.o.v. 01-01-2023
Bunnik	1,3	9,6%

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
Bunnik	Odijk	BU01	Kern Odijk
Bunnik	Odijk	BU02	Buitengebied Odijk
Bunnik	Werkhoven	BU03	Kern Werkhoven
Bunnik	Werkhoven	BU04	Buitengebied Werkhoven
Bunnik	Bunnik	BU05	Kern Bunnik Noord
Bunnik	Bunnik	BU06	Kern Bunnik Zuid
Bunnik	Bunnik	BU07	Buitengebied Bunnik Noord
Bunnik	Bunnik	BU08	Buitengebied Bunnik Zuid

Standaardwaarderingen grond

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

Vrijstaande woningen Kern Odijk

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	650
2	250	475
3	375	350
4	550	175
5	1000	10

2²1 kap / geschakelde woningen Kern Odijk

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	600
2	250	425
3	375	325
4	550	75
5	900	10

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen Kern Odijk

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	600
2	125	500
3	190	375
4	250	100
5	600	10

Bejaardenwoningen Kern Odijk

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	600
2	125	500
3	190	375
4	250	100
5	600	10

Bedrijfswoningen Kern Odijk

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	300
2	250	200
3	400	150
4	650	80
5	800	20

Vrijstaande woningen Buitengebied Odijk

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	650
2	250	400
3	500	200
4	600	50
5	900	8

2^1 kap / geschakelde woningen Buitengebied Odijk

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	600
2	130	425
3	200	275
4	350	100
5	800	8

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen Buitengebied Odijk

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	600
2	130	350
3	250	225
4	275	100
5	800	8

Bedrijfswoningen Buitengebied Odijk

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	100
2	750	75
3	1250	50
4	1500	15
5	2000	5

Vrijstaande woningen Kern Werkhoven

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	600
2	250	350
3	500	200
4	600	75
5	900	10

2^1 kap / geschakelde woningen Kern Werkhoven

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	600
2	200	400
3	300	225
4	450	75
5	800	10

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen Kern Werkhoven

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	600
2	170	350
3	250	200
4	400	75
5	500	10

Bejaardenwoningen Kern Werkhoven

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	600
2	170	350
3	250	200
4	400	75
5	500	10

Bedrijfswoningen Kern Werkhoven

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	300
2	250	200
3	400	150
4	650	80
5	800	20

Woning in aanbouw Kern Werkhoven

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	600
2	170	350
3	250	200
4	400	75
5	500	10

Vrijstaande woningen Buitengebied Werkhoven

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	600
2	250	400
3	500	200
4	600	50
5	900	8

2^1 kap / geschakelde woningen Buitengebied Werkhoven

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	600
2	130	425
3	200	275
4	350	100
5	800	8

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen Buitengebied Werkhoven

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	600
2	130	350
3	250	225
4	275	100
5	800	8

Bedrijfswoningen Buitengebied Werkhoven

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	100
2	750	75
3	1250	50
4	1500	15
5	2000	5

Vrijstaande woningen Kern Bunnik Noord

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	675
2	350	350
3	550	175
4	850	100
5	1100	10

2^1 kap / geschakelde woningen Kern Bunnik Noord

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	750
2	200	250
3	350	175
4	550	100
5	900	10

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen Kern Bunnik Noord

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	750
2	175	200
3	300	150
4	550	100
5	900	10

Bedrijfswoningen Kern Bunnik Noord

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	700
2	225	300
3	450	200
4	650	100
5	800	20

Vrijstaande woningen Kern Bunnik Zuid

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	700
2	300	375
3	600	250
4	1000	150
5	1375	10

2¹ kap / geschakelde woningen Kern Bunnik Zuid

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	625
2	200	425
3	350	250
4	650	100
5	1100	10

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen Kern Bunnik Zuid

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	625
2	130	475
3	190	325
4	500	150
5	700	10

Bedrijfswoningen Kern Bunnik Zuid

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	600
2	225	300
3	450	200
4	600	100
5	800	20

Praktijkwoningen Kern Bunnik Zuid

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	700
2	300	375
3	600	250
4	1000	150
5	1375	10

Woningen in aanbouw Kern Bunnik Zuid

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	625
2	200	425
3	250	350
4	650	100
5	1100	10

Vrijstaande woningen Buitengebied Bunnik Noord

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	625
2	250	300
3	425	250
4	750	75
5	850	10

2^1 kap / geschakelde woningen Buitengebied Bunnik Noord

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	600
2	130	425
3	200	275
4	350	100
5	800	10

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen Buitengebied Bunnik Noord

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	600
2	130	350
3	250	225
4	275	100
5	400	10

Bedrijfswoningen Buitengebied Bunnik Noord

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	600
2	225	300
3	450	200
4	600	100
5	800	20

Vrijstaande woningen Buitengebied Bunnik Zuid

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	625
2	250	300
3	425	200
4	750	50
5	900	10

2^1 kap / geschakelde woningen Buitengebied Bunnik Zuid

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	600
2	130	425
3	200	275
4	350	100
5	800	8

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen Buitengebied Bunnik Zuid

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	600
2	130	350
3	250	225
4	275	100
5	800	8

Studentenwoningen Buitengebied Bunnik Zuid

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	700
2	225	300
3	450	200
4	650	100
5	800	20

Bedrijfswoningen Buitengebied Bunnik Zuid

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	700
2	225	300
3	450	200
4	650	100
5	800	20

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,=

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 2025 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%