



Belastingsamenwerking
gemeenten & hoogheemraadschap Utrecht

Kengetallen 2025 gemeente Houten (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

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	1-1-2023	1-1-2024
	t.o.v. 01-01-2022	t.o.v. 01-01-2023
Houten	-0,3%	5,0%

2^{de} kap / geschakelde woningen

Marktsegment	1-1-2023	1-1-2024
	t.o.v. 01-01-2022	t.o.v. 01-01-2023
Houten	-8,8%	2,3%

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
Houten	-2,1%	6,0%

Gestapelde bouw

Marktsegment	1-1-2023	1-1-2024
	t.o.v. 01-01-2022	t.o.v. 01-01-2023
Houten	1,3%	11,7%

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	900
2	100	650
3	200	400
4	300	275
5	400	200
6	500	100
7	750	75
8	1000	60
9	2000	10

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

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	900
2	100	650
3	200	400
4	300	275
5	400	200
6	500	100
7	750	75
8	1000	60
9	2000	10

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

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	900
2	100	650
3	200	400
4	300	275
5	400	200
6	500	100
7	750	75
8	1000	60
9	2000	10

Vrijstaande woningen Houten noord-oost

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	900
2	100	650
3	200	400
4	300	275
5	400	200
6	500	100
7	750	75
8	1000	60
9	2000	10

2^1 kap / geschakelde woningen Houten noord-oost

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	900
2	100	650
3	200	400
4	300	275
5	400	200
6	500	100
7	750	75
8	1000	60
9	2000	10

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

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	900
2	100	650
3	200	400
4	300	275
5	400	200
6	500	100
7	750	75
8	1000	60
9	2000	10

Vrijstaande woningen Houten zuid-west

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	990
2	100	715
3	200	440
4	300	302
5	400	220
6	500	110
7	750	82
8	1000	66
9	2000	11

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

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	990
2	100	715
3	200	440
4	300	302
5	400	220
6	500	110
7	750	82
8	1000	66
9	2000	11

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

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	990
2	100	715
3	200	440
4	300	302
5	400	220
6	500	110
7	750	82
8	1000	66
9	2000	11

Vrijstaande woningen Houten zuid-oost

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	990
2	100	715
3	200	440
4	300	302
5	400	220
6	500	110
7	750	82
8	1000	66
9	2000	11

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

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	990
2	100	715
3	200	440
4	300	302
5	400	220
6	500	110
7	750	82
8	1000	66
9	2000	11

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

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	990
2	100	715
3	200	440
4	300	302
5	400	220
6	500	110
7	750	82
8	1000	66
9	2000	11

Vrijstaande woningen Buitengebied

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	720
2	100	520
3	200	320
4	300	220
5	400	160
6	500	80
7	750	60
8	1000	48
9	2000	8

2^1 kap / geschakelde woningen Buitengebied

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	720
2	100	520
3	200	320
4	300	220
5	400	160
6	500	80
7	750	60
8	1000	48
9	2000	8

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen Buitengebied

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	720
2	100	520
3	200	320
4	300	220
5	400	160
6	500	80
7	750	60
8	1000	48
9	2000	8

Vrijstaande woningen 't Goy

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	720
2	100	520
3	200	320
4	300	220
5	400	160
6	500	80
7	750	60
8	1000	48
9	2000	8

2[^]1 kap / geschakelde woningen 't Goy

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	720
2	100	520
3	200	320
4	300	220
5	400	160
6	500	80
7	750	60
8	1000	48
9	2000	8

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

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	720
2	100	520
3	200	320
4	300	220
5	400	160
6	500	80
7	750	60
8	1000	48
9	2000	8

Vrijstaande woningen Tull en 't Waal

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	675
2	100	490
3	200	300
4	300	205
5	400	150
6	500	75
7	750	55
8	1000	45
9	2000	8

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

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	675
2	100	490
3	200	300
4	300	205
5	400	150
6	500	75
7	750	55
8	1000	45
9	2000	8

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

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	675
2	100	490
3	200	300
4	300	205
5	400	150
6	500	75
7	750	55
8	1000	45
9	2000	8

Vrijstaande woningen Schalkwijk

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	675
2	100	490
3	200	300
4	300	205
5	400	150
6	500	75
7	750	55
8	1000	45
9	2000	8

2^{de} kap / geschakelde woningen Schalkwijk

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	675
2	100	490
3	200	300
4	300	205
5	400	150
6	500	75
7	750	55
8	1000	45
9	2000	8

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen Schalkwijk

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	675
2	100	490
3	200	300
4	300	205
5	400	150
6	500	75
7	750	55
8	1000	45
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,=

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%