



Belastingsamenwerking
gemeenten & hoogheemraadschap Utrecht

Kengetallen 2025 gemeente Utrecht

(Verantwoordingsdocument)



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



Versie 09-01-2025

Inhoudsopgave

Marktontwikkeling	3
Bijgebouwenmodel.....	4
Waardegebieden.....	5
Standaardwaarderingen grond.....	6
Ligging (correctie)	35
Wortelcorrectie.....	35
KOUDV-factoren (correctie).....	35

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
Utrecht	-10,2%	2,0%

2[^]1 kap / geschakelde woningen

Marktsegment	1-1-2023	1-1-2024
	t.o.v. 01-01-2022	t.o.v. 01-01-2023
Utrecht	-1,2%	7,0%

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
Utrecht	-7,0%	8,2%

Gestapelde bouw

Marktsegment	1-1-2023	1-1-2024
	t.o.v. 01-01-2022	t.o.v. 01-01-2023
Utrecht	-9,8%	10,2%

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
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	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	Utrecht Noord		
Utrecht	Utrecht	U003	Zuilen
Utrecht	Utrecht	U004	Overvecht
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	5250
2	25	4000
3	50	1750
4	100	1000
5	150	350
6	250	100
7	500	50

2^{de} kap / geschakelde woningen Binnenstad

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	5250
2	25	4000
3	50	1750
4	100	1000
5	150	350
6	250	100
7	500	50

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen Binnenstad

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	5250
2	25	4000
3	50	1750
4	100	1000
5	150	350
6	250	100
7	500	50

Studentenwoningen Binnenstad

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	5250
2	25	4000
3	50	1750
4	100	1000
5	150	350
6	250	100
7	500	50

Bedrijfs- en Praktijkwoningen Binnenstad

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	5250
2	25	4000
3	50	1750
4	100	1000
5	150	350
6	250	100
7	500	50

Vrijstaande woningen Tuinwijk

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1200
2	100	1000
3	200	666
4	300	133

2^1 kap / geschakelde woningen Tuinwijk

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1200
2	100	1000
3	200	666
4	300	133

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen Tuinwijk

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1200
2	100	1000
3	200	666
4	300	133

Studentenwoningen Tuinwijk

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1200
2	100	1000
3	200	666
4	300	133

Bedrijfs- en Praktijkwoningen Tuinwijk

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1200
2	100	1000
3	200	666
4	300	133

Vrijstaande woningen Tuindorp

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1700
2	100	1300
3	200	900
4	300	300
5	400	100

2²1 kap / geschakelde woningen Tuindorp

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1700
2	100	1300
3	200	900
4	300	300
5	400	100

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen Tuindorp

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1700
2	100	1300
3	200	900
4	300	300
5	400	100

Praktijkwoningen Tuindorp

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1700
2	100	1300
3	200	900
4	300	300
5	400	100

Vrijstaande woningen Wittevrouwen

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	2200
2	100	1833
3	200	1222
4	300	244

2²1 kap / geschakelde woningen Wittevrouwen

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	2200
2	100	1833
3	200	1222
4	300	244

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen Wittevrouwen

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	2200
2	100	1833
3	200	1222
4	300	244

Studentenwoningen Wittevrouwen

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	2200
2	100	1833
3	200	1222
4	300	244

Bedrijfs- en Praktijkwoningen Wittevrouwen

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	2200
2	100	1833
3	200	1222
4	300	244

Vrijstaande woningen Voordorp

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1400
2	100	1166
3	200	777
4	300	155

2^1 kap / geschakelde woningen Voordorp

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1400
2	100	1166
3	200	777
4	300	155

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen Voordorp

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1400
2	100	1166
3	200	777
4	300	155

Studentenwoningen Voordorp

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1400
2	100	1166
3	200	777
4	300	155

Vrijstaande woningen Zeeheldenbuurt

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1800
2	100	1500
3	200	1000
4	300	200

2^1 kap / geschakelde woningen Zeeheldenbuurt

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1800
2	100	1500
3	200	1000
4	300	200

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen Zeeheldenbuurt

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1800
2	100	1500
3	200	1000
4	300	200

Studentenwoningen Zeeheldenbuurt

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1800
2	100	1500
3	200	1000
4	300	200

Bedrijfs- en Praktijkwoningen Zeeheldenbuurt

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1800
2	100	1500
3	200	1000
4	300	200

Vrijstaande woningen Leidsche Rijn Buiten

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	90000
2	1	90000
3	2	0
4	90	750
5	150	500
6	500	250
7	1000	150
8	2000	100
9	3000	50
10	5000	5

2^1 kap / geschakelde woningen Leidsche Rijn Buiten

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	90000
2	1	90000
3	2	0
4	90	750
5	150	500
6	500	250
7	1000	150
8	2000	100
9	3000	50
10	5000	5

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen Leidsche Rijn Buiten

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	90000
2	1	90000
3	2	0
4	90	750
5	150	500
6	500	250
7	1000	150
8	2000	100
9	3000	50
10	5000	5

Bedrijfswoningen Leidsche Rijn Buiten

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	90000
2	1	90000
3	2	0
4	90	750
5	150	500
6	500	250
7	1000	150
8	2000	100
9	3000	50
10	5000	5

Vrijstaande woningen Leidsche Rijn Kern

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	90000
2	1	90000
3	2	0
4	90	750
5	150	500
6	500	250
7	1000	150
8	2000	100
9	3000	50
10	5000	5

2^1 kap / geschakelde woningen Leidsche Rijn Kern

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	90000
2	1	90000
3	2	0
4	90	750
5	150	500
6	500	250
7	1000	150
8	2000	100
9	3000	50
10	5000	5

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen Leidsche Rijn Kern

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	90000
2	1	90000
3	2	0
4	90	750
5	150	500
6	500	250
7	1000	150
8	2000	100
9	3000	50
10	5000	5

Vrijstaande woningen Terwijde

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	90000
2	1	90000
3	2	0
4	90	750
5	150	500
6	500	250
7	1000	150
8	2000	100
9	3000	50
10	5000	5

2^1 kap / geschakelde woningen Terwijde

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	90000
2	1	90000
3	2	0
4	90	750
5	150	500
6	500	250
7	1000	150
8	2000	100
9	3000	50
10	5000	5

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen Terwijde

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	90000
2	1	90000
3	2	0
4	90	750
5	150	500
6	500	250
7	1000	150
8	2000	100
9	3000	50
10	5000	5

Vrijstaande woningen Parkwijk Langerak

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	90000
2	1	90000
3	2	0
4	90	750
5	150	500
6	500	250
7	1000	150
8	2000	100
9	3000	50
10	5000	5

2[^]1 kap / geschakelde woningen Parkwijk Langerak

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	90000
2	1	90000
3	2	0
4	90	750
5	150	500
6	500	250
7	1000	150
8	2000	100
9	3000	50
10	5000	5

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen Parkwijk Langerak

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	90000
2	1	90000
3	2	0
4	90	750
5	150	500
6	500	250
7	1000	150
8	2000	100
9	3000	50
10	5000	5

Vrijstaande woningen Lage Weide

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	90000
2	1	90000
3	2	0
4	90	750
5	275	250
6	500	125
7	1000	50
8	2000	50
9	3000	10
10	5000	5

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	90000
2	1	90000
3	2	0
4	90	750
5	275	250
6	500	125
7	1000	50
8	2000	50
9	3000	10
10	5000	5

2^1 kap / geschakelde woningen Lage Weide

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	90000
2	1	90000
3	2	0
4	90	750
5	275	250
6	500	125
7	1000	50
8	2000	50
9	3000	10
10	5000	5

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen Lage Weide

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	90000
2	1	90000
3	2	0
4	90	750
5	275	250
6	500	125
7	1000	50
8	2000	50
9	3000	10
10	5000	5

Vrijstaande woningen Buitengebied Vleuten

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1500
2	90	1000
3	175	750
4	250	500
5	500	350
6	1000	150
7	1500	25
8	2500	10
9	3500	5

2^1 kap / geschakelde woningen Buitengebied Vleuten

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1500
2	90	1000
3	175	750
4	250	500
5	500	350
6	1000	150
7	1500	25
8	2500	15
9	3500	5

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen Buitengebied Vleuten

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1500
2	90	1000
3	175	750
4	250	500
5	500	350
6	1000	150
7	1500	25
8	2500	15
9	3500	5

Bedrijfs- en Praktijkwoningen Buitengebied Vleuten

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1500
2	90	1000
3	175	750
4	250	500
5	500	350
6	1000	150
7	1500	25
8	2500	10
9	3500	5

Vrijstaande woningen Buitengebied Haarzuilens

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1500
2	90	1000
3	175	750
4	250	500
5	500	350
6	1000	150
7	1500	50
8	2500	15
9	3500	5

2^1 kap / geschakelde woningen Buitengebied Haarzuilens

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1500
2	90	1000
3	175	750
4	250	500
5	500	350
6	1000	150
7	1500	50
8	2500	15
9	3500	5

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen Buitengebied Haarzuilens

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1500
2	90	1000
3	175	750
4	250	500
5	500	350
6	1000	150
7	1500	50
8	2500	15
9	3500	5

Bedrijfswoningen Buitengebied Haarzuilens

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1500
2	90	1000
3	175	750
4	250	500
5	500	350
6	1000	150
7	1500	50
8	2500	15
9	3500	5

Vrijstaande woningen Buitengebied Zuid

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1500
2	90	1000
3	175	750
4	250	500
5	500	350
6	1000	150
7	1500	50
8	2500	15
9	3500	5

2^1 kap / geschakelde woningen Buitengebied Zuid

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1500
2	90	1000
3	175	750
4	250	500
5	500	350
6	1000	150
7	1500	50
8	2500	15
9	3500	5

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen Buitengebied Zuid

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1500
2	90	1000
3	175	750
4	250	500
5	500	350
6	1000	150
7	1500	50
8	2500	15
9	3500	5

Bedrijfs- en Praktijkwoningen Buitengebied Zuid

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1500
2	90	1000
3	175	750
4	250	500
5	500	350
6	1000	150
7	1500	50
8	2500	15
9	3500	5

Vrijstaande woningen Haarzuilens

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1500
2	90	1000
3	175	750
4	250	500
5	500	350
6	1000	150
7	1500	50
8	2500	15
9	3500	5

2^1 kap / geschakelde woningen Haarzuilens

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1500
2	90	1000
3	175	750
4	250	500
5	500	350
6	1000	150
7	1500	50
8	2500	15
9	3500	5

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen Haarzuilens

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1500
2	90	1000
3	175	750
4	250	500
5	500	350
6	1000	150
7	1500	50
8	2500	15
9	3500	5

Vrijstaande woningen De Tol

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1500
2	90	1000
3	175	750
4	250	500
5	500	350
6	1000	150
7	1500	50
8	2500	15
9	3500	5

2^{de} kap / geschakelde woningen De Tol

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1500
2	90	1000
3	175	750
4	250	500
5	500	350
6	1000	150
7	1500	50
8	2500	15
9	3500	5

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen De Tol

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1500
2	90	1000
3	175	750
4	250	500
5	500	350
6	1000	150
7	1500	50
8	2500	15
9	3500	5

Vrijstaande woningen Vleuten

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1500
2	90	1000
3	175	750
4	250	500
5	500	350
6	1000	150
7	1500	50
8	2500	15
9	3500	5

2^1 kap / geschakelde woningen Vleuten

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1500
2	90	1000
3	175	750
4	250	250
5	500	100
6	1000	50
7	1500	50
8	2500	15
9	3500	5

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen Vleuten

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1500
2	90	1000
3	175	750
4	250	500
5	500	350
6	1000	150
7	1500	50
8	2500	15
9	3500	5

Bedrijfswoningen Vleuten

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1500
2	90	1000
3	175	750
4	250	500
5	500	350
6	1000	150
7	1500	50
8	2500	15
9	3500	5

Praktijkwoningen Vleuten

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1500
2	90	1000
3	175	750
4	250	250
5	500	100
6	1000	50
7	1500	50
8	2500	15
9	3500	5

Vrijstaande woningen t Weer

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1500
2	90	1000
3	175	750
4	250	500
5	500	350
6	1000	150
7	1500	50
8	2500	15
9	3500	5

2^o1 kap / geschakelde woningen t Weer

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1500
2	90	1000
3	175	750
4	250	500
5	500	350
6	1000	150
7	1500	50
8	2500	15
9	3500	5

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen t Weer

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1500
2	90	1000
3	175	750
4	250	500
5	500	350
6	1000	150
7	1500	50
8	2500	15
9	3500	5

Praktijkwoningen t Weer

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1500
2	90	1000
3	175	750
4	250	500
5	500	350
6	1000	150
7	1500	50
8	2500	15
9	3500	5

Vrijstaande woningen De Meern

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1500
2	90	1000
3	175	750
4	250	500
5	500	350
6	1000	150
7	1500	50
8	2500	15
9	3500	5

2^1 kap / geschakelde woningen De Meern

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1500
2	90	1000
3	175	250
4	250	50
5	500	50
6	1000	50
7	1500	50
8	2500	15
9	3500	5

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen De Meern

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1500
2	90	1000
3	175	250
4	250	50
5	500	50
6	1000	10
7	1500	5
8	2500	5
9	3500	5

Bedrijfs- en Praktijkwoningen De Meern

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1500
2	90	1000
3	175	750
4	250	500
5	500	350
6	1000	150
7	1500	50
8	2500	15
9	3500	5

Vrijstaande woningen Vleuterweide

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	2000
2	90	1000
3	175	750
4	250	500
5	500	350
6	1000	150
7	1500	50
8	2500	15
9	3500	5

2^1 kap / geschakelde woningen Vleuterweide

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	2000
2	90	1000
3	175	750
4	250	500
5	500	350
6	1000	150
7	1500	50
8	2500	15
9	3500	5

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen Vleuterweide

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	2000
2	90	1000
3	175	500
4	250	350
5	500	350
6	1000	150
7	1500	50
8	2500	15
9	3500	5

Vrijstaande woningen Zuilen

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1800
2	50	1400
3	100	1000
4	150	400
5	200	350
6	500	300
7	1000	200
8	1500	100
9	2500	50

2^1 kap / geschakelde woningen Zuilen

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1800
2	50	1400
3	100	1000
4	150	400
5	200	350
6	500	300
7	1000	200
8	1500	100
9	2500	50

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen Zuilen

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1800
2	50	1400
3	100	1000
4	150	400
5	200	350
6	500	300
7	1000	200
8	1500	100
9	2500	50

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	1300
2	50	1000
3	100	800
4	150	400
5	200	350
6	500	300
7	1000	200
8	1500	100
9	2500	50

2^1 kap / geschakelde woningen Overvecht

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1300
2	50	1000
3	100	800
4	150	400
5	200	350
6	500	300
7	1000	200
8	1500	100
9	2500	50

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen Overvecht

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1300
2	50	1000
3	100	800
4	150	400
5	200	350
6	500	300
7	1000	200
8	1500	100
9	2500	50

Studentenwoningen Overvecht

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1300
2	50	1000
3	100	800
4	150	400
5	200	350
6	500	300
7	1000	200
8	1500	100
9	2500	50

Vrijstaande woningen Oudwijk

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	2750
2	100	1750
3	150	900
4	250	700
5	350	300

2^1 kap / geschakelde woningen Oudwijk

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	2750
2	100	1750
3	150	900
4	250	700
5	350	300

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen Oudwijk

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	2750
2	100	1750
3	150	900
4	250	700
5	350	300

Praktijkwoningen Oudwijk

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	2750
2	100	1750
3	150	900
4	250	700
5	350	300

Vrijstaande woningen Maliebaan

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	2400
2	100	2000
3	200	1333
4	300	266

2^1 kap / geschakelde woningen Maliebaan

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	2400
2	100	2000
3	200	1333
4	300	266

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen Maliebaan

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	2400
2	100	2000
3	200	1333
4	300	266

Studentenwoningen Maliebaan

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	2400
2	100	2000
3	200	1333
4	300	266

Bedrijfswoningen Maliebaan

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	2400
2	100	2000
3	200	1333
4	300	266

Vrijstaande woningen Kromme Rijn-buurt

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1500
2	100	1250
3	200	833
4	300	166

2^1 kap / geschakelde woningen Kromme Rijn-buurt

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1500
2	100	1250
3	200	833
4	300	166

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

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1500
2	100	1250
3	200	833
4	300	166

Studentenwoningen Kromme Rijn-buurt

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1500
2	100	1250
3	200	833
4	300	166

Bedrijfs- en Praktijkwoningen Kromme Rijn-buurt

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1500
2	100	1250
3	200	833
4	300	166

Vrijstaande woningen Rijsweerd

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	2000
2	100	1666
3	200	1111
4	300	222

2^1 kap / geschakelde woningen Rijsweerd

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	2000
2	100	1666
3	200	1111
4	300	222

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen Rijsweerd

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	2000
2	100	1666
3	200	1111
4	300	222

Vrijstaande woningen Lunetten

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

2^1 kap / geschakelde woningen Lunetten

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

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen Lunetten

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

Vrijstaande woningen Ondiep

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	2000
2	50	1400
3	10	900
4	150	400
5	200	350
6	500	300
7	1000	200
8	1500	100
9	2500	50

2[^]1 kap / geschakelde woningen Ondiep

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	2000
2	50	1400
3	10	900
4	150	400
5	200	350
6	500	300
7	1000	200
8	1500	100
9	2500	50

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen Ondiep

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	2000
2	50	1400
3	10	900
4	150	400
5	200	350
6	500	300
7	1000	200
8	1500	100
9	2500	50

Studentenwoningen Ondiep

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

Bedrijfs- en Praktijkwoningen Ondiep

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

Vrijstaande woningen Oog-in-al

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1800
2	100	1500
3	200	1000
4	300	200

2^1 kap / geschakelde woningen Oog-in-al

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1800
2	100	1500
3	200	1000
4	300	200

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

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1800
2	100	1500
3	200	1000
4	300	200

Studentenwoningen Oog-in-al

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	642
2	1000	109

Bedrijfs- en Praktijkwoningen Oog-in-al

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1800
2	100	1500
3	200	1000
4	300	200

Vrijstaande woningen Oud Lombok

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1700
2	100	1415
3	200	945
4	300	190

2^1 kap / geschakelde woningen Oud Lombok

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1700
2	100	1415
3	200	945
4	300	190

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen Oud Lombok

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1700
2	100	1415
3	200	945
4	300	190

Studentenwoningen Oud Lombok

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1700
2	100	1415
3	200	945
4	300	190

Praktijkwoningen Oud Lombok

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1700
2	100	1415
3	200	945
4	300	190

Vrijstaande woningen Hoograven

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

2^1 kap / geschakelde woningen Hoograven

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

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen Hoograven

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

Studentenwoningen Hoograven

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

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	1300
2	100	1083
3	200	722
4	300	144

2¹ kap / geschakelde woningen Rivierenwijk

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

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen Rivierenwijk

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

Studentenwoningen Rivierenwijk

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

Bedrijfs- en Praktijkwoningen Rivierenwijk

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

Vrijstaande woningen Kanaleneiland

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1300
2	100	750
3	200	650
4	300	144

2^1 kap / geschakelde woningen Kanaleneiland

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1300
2	100	750
3	200	650
4	300	144

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen Kanaleneiland

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1300
2	100	750
3	200	650
4	300	144

Vrijstaande woningen Bedrijfsgebied Kanaleneiland

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	428
2	1000	72

2^1 kap / geschakelde woningen Bedrijfsgebied Kanaleneiland

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	428
2	1000	72

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen Bedrijfsgebied Kanaleneiland

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1200
2	100	1000
3	20	666
4	300	133

Bedrijfswoningen Bedrijfsgebied Kanaleneiland

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	428
2	1000	72

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%