



Belastingsamenwerking
gemeenten & hoogheemraadschap Utrecht

Kengetallen 2025 gemeente Zeist

(Verantwoordingsdocument)



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



Versie 09-01-2025

Inhoudsopgave

Marktontwikkeling	3
Bijgebouwenmodel.....	4
Waardegebieden.....	5
Standaardwaarderingen grond	5
Ligging (correctie)	16
Wortelcorrectie	16
KOUDV-factoren (correctie)	16

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
Zeist	-3,1%	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
Zeist	-2,3%	3,1%

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
Zeist	-1,1%	5,2%

Gestapelde bouw

Marktsegment	1-1-2023	1-1-2024
	t.o.v. 01-01-2022	t.o.v. 01-01-2023
Zeist	-4,9%	3,2%

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
Zeist	Austerlitz	Z054	Austerlitz
Zeist	Bosch en Duin	Z053	Bosch en Duin
Zeist	Den Dolder	Z055	Den Dolder
Zeist	Huis ter Heide	Z060	Sterrenberg
Zeist	Huis ter Heide Noord	Z051	Huis ter Heide-Noord
Zeist	Huis ter Heide Zuid	Z050	Huis ter Heide Zuid
Zeist	Zeist	Z010	Centrum
Zeist	Zeist	Z012	Centrumschil-Zuid
Zeist	Zeist	Z014	Centrum-Lyceumkwartier
Zeist	Zeist	Z015	Het Slot en omgeving
Zeist	Zeist	Z016	Gero/Valckenbosch
Zeist	Zeist	Z025	Kerckebosch
Zeist	Zeist	Z052	Beukbergen
Zeist	Zeist Noord	Z020	Zeist-Noord
Zeist	Zeist West	Z030	Zeist-West

Standaardwaarderingen grond

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

Vrijstaande woningen Zeist-Centrum

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1000
2	150	750
3	300	350
4	500	175
5	1000	100

2^1 kap / geschakelde woningen Zeist-Centrum

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1000
2	150	800
3	300	150
4	500	50

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen Zeist-Centrum

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1100
2	75	800
3	150	350
4	300	150

Bejaardenwoningen Zeist-Centrum

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1100
2	75	800
3	150	350
4	300	150

Bedrijfs- Praktijkwoningen Zeist-Centrum

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1100
2	75	800
3	150	350
4	300	150

Vrijstaande woningen Zeist-Centrum-Centrumschil-Zuid

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1000
2	150	800
3	300	600
4	500	400
5	1000	100
6	2500	10

2^{de} kap / geschakelde woningen Zeist-Centrum- Centrumshil-Zuid

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1600
2	150	1200
3	250	500
4	300	25

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen Zeist-Centrum-Centrumschil-Zuid

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1500
2	75	1200
3	150	700
4	300	150

Bedrijfswoningen Zeist-Centrum-Centrumschil-Zuid

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1500
2	75	1200
3	150	700
4	300	150

Praktijkwoningen Zeist-Centrum-Centrumschil-Zuid

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1600
2	150	1200
3	250	500
4	300	25

Vrijstaande woningen Zeist-Centrum-Lyceumkwartier

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1400
2	150	950
3	300	600
4	500	300
5	1000	150
6	2500	50

2^1 kap / geschakelde woningen Zeist-Centrum-Lyceumkwartier

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1450
2	150	1150
3	300	550
4	500	200
5	1000	50
6	2500	25

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen Zeist-Centrum-Lyceumkwartier

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1350
2	75	1100
3	150	600
4	300	200

Bedrijfswoningen Zeist-Centrum-Lyceumkwartier

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	500
2	150	400
3	300	125
4	500	75
5	1000	25

Vrijstaande woningen Zeist-Centrum -Het Slot en omgeving

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1000
2	150	800
3	300	600
4	500	400
5	1000	100
6	2500	10

2[^]1 kap / geschakelde woningen Zeist-Centrum -Het Slot en omgeving

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1400
2	150	1100
3	300	550
4	500	75
5	1000	50
6	2500	25

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen Zeist-Centrum -Het Slot en omgeving

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1500
2	75	1200
3	150	700
4	300	150

Vrijstaande woningen Gero/Valckenbosch

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1000
2	150	750
3	300	450
4	500	250
5	1000	75

2[^]1 kap / geschakelde woningen Gero/Valckenbosch

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1100
2	150	800
3	300	250
4	500	150
5	1000	50

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen Gero/Valckenbosch

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1250
2	75	1000
3	150	550
4	300	75

Bejaardenwoningen Gero/Valckenbosch

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1250
2	75	1000
3	150	550
4	300	75

Praktijkwoningen Gero/Valckenbosch

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1100
2	150	800
3	300	250
4	500	150
5	1000	50

Vrijstaande woningen Zeist-Noord

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	900
2	150	700
3	300	350
4	500	250
5	1000	75

2[^]1 kap / geschakelde woningen Zeist-Noord

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1000
2	150	800
3	300	250
4	500	150
5	1000	50

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen Zeist-Noord

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1250
2	75	1000
3	150	550
4	300	75

Bejaardenwoningen Zeist-Noord

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1250
2	75	1000
3	150	550
4	300	75

Bedrijfswoningen Zeist-Noord

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	500
2	150	400
3	300	125
4	500	75
5	1000	25

Praktijkwoningen Zeist-Noord

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1250
2	75	1000
3	150	550
4	300	75

Vrijstaande woningen Zeist-Kerckenbosch

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1500
2	150	1000
3	300	600
4	500	300
5	1000	150
6	2500	50

2+1 kap / geschakelde woningen Zeist-Kerckenbosch

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1100
2	150	800
3	300	400
4	500	150
5	1000	50

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen Zeist-Kerckenbosch

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1450
2	75	1300
3	150	650
4	300	75

Bedrijfswoningen Zeist-Kerckenbosch

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1100
2	150	800
3	300	400
4	500	150
5	1000	50

Vrijstaande woningen Zeist-West

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1300
2	150	900
3	300	600
4	500	300
5	1000	150
6	2500	50

2^1 kap / geschakelde woningen Zeist-West

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1100
2	150	800
3	300	550
4	500	150
5	1000	75
6	2500	25

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen Zeist-West

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1300
2	75	1000
3	150	350
4	300	75

Bejaardenwoningen Zeist-West

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1300
2	75	1000
3	150	350
4	300	75

Bedrijfswoningen Zeist-West

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	550
2	150	400
3	300	125
4	500	75
5	1000	37
6	2500	12

Praktijkwoningen Zeist-West

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	950
2	150	650
3	300	400
4	500	150
5	1000	75
6	2500	10

Vrijstaande woningen Huis ter Heide Zuid

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1000
2	150	750
3	300	400
4	500	125
5	1000	75
6	2500	25

2[^]1 kap / geschakelde woningen Huis ter Heide Zuid

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	800
2	150	550
3	300	250
4	500	150
5	1000	75

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen Huis ter Heide Zuid

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1150
2	75	900
3	150	350
4	300	100
5	500	50

Vrijstaande woningen Huis ter Heide Noord

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1000
2	150	750
3	300	400
4	500	125
5	1000	75
6	2500	50

2[^]1 kap / geschakelde woningen Huis ter Heide Noord

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	800
2	150	550
3	300	250
4	500	150
5	1000	75

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen Huis ter Heide Noord

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	800
2	75	600
3	150	350
4	300	150

Bejaardenwoningen Huis ter Heide Noord

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	800
2	75	600
3	150	350
4	300	150

Vrijstaande woningen Beukbergen

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	550
2	250	250
3	500	100
4	1000	25

2^1 kap / geschakelde woningen Beukbergen

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	550
2	150	425
3	300	300
4	500	100

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen Beukbergen

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	800
2	75	600
3	150	350
4	300	150

Vrijstaande woningen Bosch en Duin

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1250
2	150	850
3	300	550
4	500	275
5	1000	125
6	2500	75

2^1 kap / geschakelde woningen Bosch en Duin

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	900
2	150	550
3	300	275
4	500	125
5	1000	50
6	2500	25

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen Bosch en Duin

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1200
2	75	1000
3	150	500
4	300	150
5	500	75

Vrijstaande woningen Austerlitz

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1000
2	150	600
3	300	250
4	500	100
5	1000	75
6	2500	25

2^1 kap / geschakelde woningen Austerlitz

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1000
2	150	550
3	300	225
4	500	75

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen Austerlitz

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1050
2	75	700
3	150	350
4	300	100

Bedrijfswoningen Austerlitz

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	525
2	75	350
3	150	175
4	300	50

Praktijkwoningen Austerlitz

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1050
2	75	700
3	150	350
4	300	100

Vrijstaande woningen Den Dolder

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1000
2	150	600
3	300	250
4	500	100
5	1000	75
6	2500	25

2^1 kap / geschakelde woningen Den Dolder

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1000
2	150	550
3	300	225
4	500	75
5	1000	25

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen Den Dolder

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1050
2	75	700
3	150	350
4	300	100

Bedrijfswoningen Den Dolder

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	500
2	150	300
3	300	125
4	500	50
5	1000	37
6	2500	12

Praktijkwoningen Den Dolder

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1000
2	150	600
3	300	250
4	500	100
5	1000	75
6	2500	25

Vrijstaande woningen Sterrenberg

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1000
2	150	750
3	300	500
4	500	250
5	1000	75
6	2500	25

2^1 kap / geschakelde woningen Sterrenberg

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1100
2	150	550
3	300	300
4	500	100
5	1000	25

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen Sterrenberg

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	1250
2	75	1100
3	150	500
4	300	100

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%