



Belastingsamenwerking
gemeenten & hoogheemraadschap Utrecht

Kengetallen 2025

Gemeente Lopik

Verantwoordingsdocument WOZ
Waardepeildatum 1-1-2024

Inhoud

Marktontwikkeling	3
Bijgebouwenmodel	4
Waardegebieden	6
Standaardwaarderingen grond	7
Ligging (correctie)	12
Wortelcorrectie	12
KOUDV-factoren (correctie)	12

Marktontwikkeling

Overzicht marktontwikkeling per marktsegment op de **Waardepeildatum** (Wpd). 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.

Marktontwikkeling Lopik

Marktsegment	Wpd 1-1-2023 t.o.v. 01-01-2022	Wpd 1-1-2024 t.o.v. 01-01-2023
Vrijstaande woningen	-8,9%	5,0%
2^1 kap / geschakelde woningen	-3,0%	3,7%
Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen	-2,0%	8,5%
Gestapelde bouw	-1,9%	2,0%

Bijgebouwenmodel

Bijgebouwen zijn gebouw-onderdelen die bij de woning horen zoals een aanbouw, garage of balkon.

Type	Marktsegment	Eenheid	Waarderings-type*	Percentage	Eenheids-prijs
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

Type	Marktsegment	Eenheid	Waarderings-type*	Percentage	Eenheids-prijs
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 Lopik

Marktsegment	Nr. waardegebied	Waardegebied
Lopik	L001	Lopik
Lopik	L002	Graaf
Lopik	L003	Uitweg
Lopik	L004	Lopikerkapel
Lopik	L005	Jaarsveld
Lopik	L006	Wielsekade
Lopik	L007	Cabauw
Lopik	L008	Zevender
Lopik	L009	Lekdijk West
Lopik	L010	Lekdijk oost
Benschop Dorp	L011	Benschop Dorp
Benschop	L012	Boveneind-Benedeneind
Lopik	L013	Polsbroek Dorp
Lopik	L014	Polsbroek Buitengebied

Standaardwaarderingen grond

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

Vrijstaande woningen Lopik (L001)

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	840
2	150	420
3	300	240
4	500	100
5	1000	10

2^1 kap / geschakelde woningen Lopik (I001)

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	840
2	150	420
3	300	240
4	500	100
5	1000	10

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen Lopik (L001)

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	840
2	150	420
3	300	240
4	500	100
5	1000	10

Bedrijfs- en praktijkwoningen Lopik (L001)

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	420
2	150	210
3	300	120
4	500	50
5	1000	5

Vrijstaande woningen Benschop Dorp (L011)

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	840
2	150	420
3	300	240
4	500	100
5	1000	10

2^{de} / geschakelde woningen Benschop Dorp (L011)

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	840
2	150	420
3	300	240
4	500	100
5	1000	10

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen Benschop Dorp (L011)

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	840
2	150	420
3	300	240
4	500	100
5	1000	10

Bedrijfs- en praktijkwoningen Benschop Dorp (L011)

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	420
2	150	210
3	300	120
4	500	50
5	1000	5

Vrijstaande woningen overige waardegebieden

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	730
2	200	165
3	500	55
4	750	40
5	2000	10

2A1 kap / geschakelde woningen overige waardegebieden

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	730
2	200	165
3	500	55
4	750	40
5	2000	10

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen overige waardegebieden

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	730
2	200	165
3	500	55
4	750	40
5	2000	10

Bedrijfs- en praktijkwoningen overige waardegebieden

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	390
2	200	125
3	500	40
4	750	30
5	2000	5

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 wij 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%