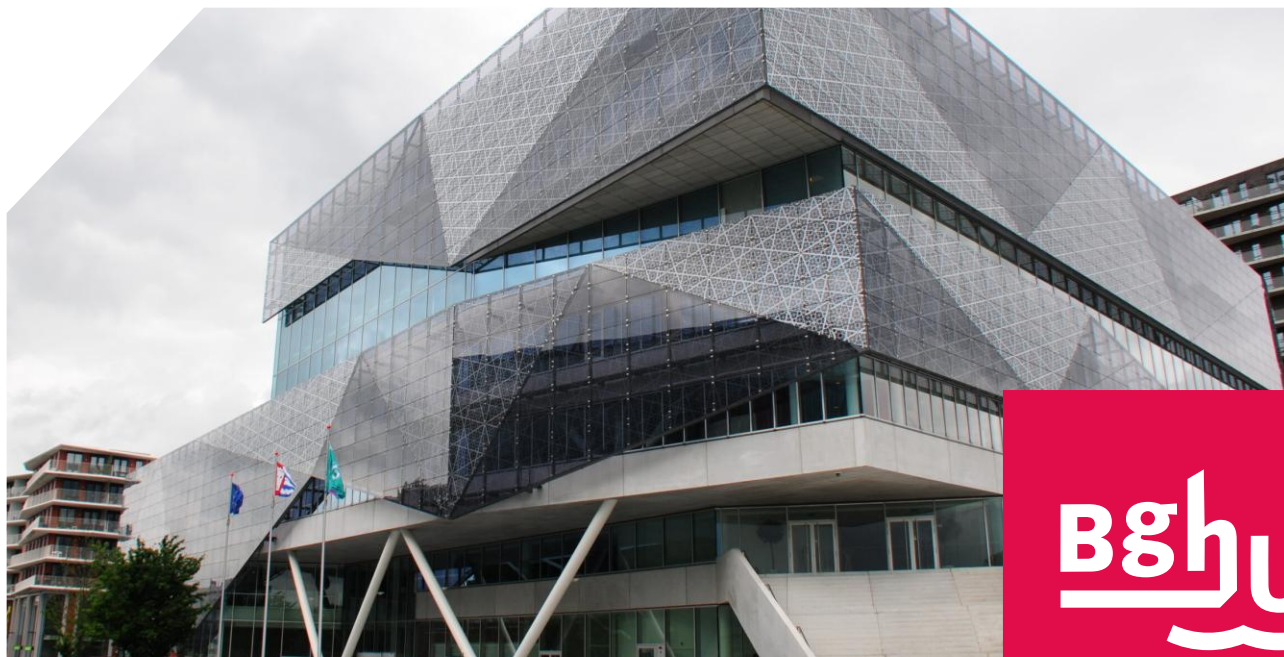




Belastingsamenwerking

gemeenten & hoogheemraadschap Utrecht

Kengetallen 2025

Gemeente Nieuwegein

Verantwoordingsdocument WOZ
Waardepeildatum 1-1-2024

Inhoud

Marktontwikkeling	3
Bijgebouwenmodel	4
Standaardwaarderingen grond	6
Ligging (correctie)	7
Wortelcorrectie	8
KOUDV-factoren (correctie)	8
Waardegebieden	9
Wijkkaart	11

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 Nieuwegein

Marktsegment	Wpd 1-1-2023 t.o.v. 01-01-2022	Wpd 1-1-2024 t.o.v. 01-01-2023
Vrijstaande woningen	-6,3%	1,9%
2^1 kap / geschakelde woningen	-3,8%	8,3%
Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen	-6,2%	8,5%
Gestapelde bouw	-10,6%	9,6%

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

Standaardwaarderingen grond

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

Vrijstaande woningen

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	450
2	100	400
3	200	350
4	300	300
5	400	150
6	500	75
7	1000	25
8	2000	10

2^{de} kap / geschakelde woningen

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	450
2	100	400
3	200	350
4	300	300
5	400	150
6	500	75
7	1000	25
8	2000	10

Rij- en hoekwoningen / eind- en tussenwoningen

Knikpunt	Oppervlakte (m2)	Prijs per m2 (€)
1	0	450
2	100	400
3	200	350
4	300	300
5	400	150
6	500	75
7	1000	25
8	2000	10

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%

Waardegebieden

Overzicht met waardegebieden die in het marktsegment liggen.

Gemeente Nieuwegein

Marktsegment	Nr. waardegebied	Waardegebied
Nieuwegein	N000	Stadscentrum
Nieuwegein	N001	Jutphaas/Wijkersloot
Nieuwegein	N002	Zuilenstein
Nieuwegein	N003	Batau-Zuid
Nieuwegein	N004	Batau Noord
Nieuwegein	N005	Doorslag
Nieuwegein	N006	Huis de Geer
Nieuwegein	N007	Blokhoeve
Nieuwegein	N008	Galecop
Nieuwegein	N010	Fokkesteege
Nieuwegein	N011	Hoog-Zandveld
Nieuwegein	N012	Lekboulevard
Nieuwegein	N013	Vreeswijk
Nieuwegein	N014	Merwestein
Nieuwegein	N015	Park Oudegein
Nieuwegein	N016	Zandveld
Nieuwegein	N018	Het Klooster
Nieuwegein	N020	Laagraven
Nieuwegein	N021	Plettenburg
Nieuwegein	N022	De Wiers

Marktsegment	Nr. waardegebied	Waardegebied
Nieuwegein	N023	Hoge Landen
Nieuwegein	N025	Rijnhuizen

Wijkkaart

