



Gemeente
Scherpenzeel

Verantwoordingsdocument uitvoering wet WOZ

Herwaardering 2026 (waardepeildatum 1 januari 2025)



1. Gemeente Scherpenzeel

1.1 Doelstelling verantwoordingsdocument

De doelstelling van dit verantwoordingsdocument is om inzicht te bieden in de totstandkoming van de WOZ-taxaties en -waarderingen voor het jaar 2026 (met als waardepeildatum 1 januari 2025) van woningen in de gemeente Scherpenzeel. Daarnaast wordt toegelicht in hoeverre wordt voldaan aan de normen en richtlijnen van de toezichthouder, de Waarderingskamer.



1.2 Algemeen

De Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) regelt de waardebepaling van woningen en andere onroerende zaken in Nederland. Het uitgangspunt voor het vaststellen van de WOZ-waarde van een object is de geschatte marktwaarde op de peildatum: 1 januari van het voorgaande jaar. Dit betekent dat de WOZ-waarde voor 2026 gebaseerd is op de waarde die onroerende zaken hadden op 1 januari 2025.

Inwoners en bedrijven ontvangen de vastgestelde WOZ-waarde als onderdeel van de jaarlijkse gemeentelijke belastingaanslag, die de gemeente doorgaans eind februari verstuurt. Belanghebbenden die het niet eens zijn met de vastgestelde waarde, kunnen bezwaar maken en, indien nodig, in beroep gaan. De procedure hiervoor staat vermeld op de achterzijde van elk aanslagbiljet.

De gemeente Scherpenzeel ligt in de provincie Gelderland. De gemeente telt ruim 10.600 inwoners en heeft een oppervlakte van ongeveer 1.385 hectare en bestaat uit 1 kern.

Scherpenzeel is een lid van het samenwerkingsverband Regio Foodvalley, dat bestaat uit de gemeenten Barneveld, Ede, Nijkerk, Rhenen, Renswoude, Veenendaal en Wageningen. Het doel van Regio Foodvalley is om de economische ontwikkeling en de leefbaarheid in de regio te versterken, met een focus op innovatie in voedselproductie, duurzaamheid en samenwerking tussen gemeenten en bedrijven.

1.3 WOZ-objecten

Op het grondgebied van de gemeente Scherpenzeel bevinden zich 5000 objecten die in het kader van de Wet WOZ moeten worden getaxeerd. Deze objecten worden aangeduid als WOZ-objecten. De WOZ-objecten zijn onderverdeeld in circa 4560 woningen en circa 440 overige objecten, zoals winkels, bedrijven en scholen. Het afgelopen jaar is het aantal woningen toegenomen, voornamelijk door nieuwbouw.

De WOZ-waarde vormt de basis voor het heffen van verschillende belastingen door gemeenten, waterschappen en de Belastingdienst. Op basis van de vastgestelde WOZ-waarden int de gemeente Scherpenzeel jaarlijks circa € 2,7 miljoen euro aan onroerendezaakbelasting (OZB), waarvan € 1,9 miljoen euro afkomstig is van woningen en € 0,8 miljoen euro van niet-woningen.



2. Team dat de WOZ-werkzaamheden uitvoert

2.1 Organisatie

De gemeente Scherpenzeel heeft een deel van de WOZ taken uitbesteed aan de gemeente Ede.

De Waarderingskamer beschrijft in de Waarderingsinstructie welke rollen WOZ-medewerkers kunnen vervullen en hoe hun vakbekwaamheid moet worden aangetoond en gewaarborgd.

De uitvoering van de Wet WOZ omvat diverse taken, waaronder:

- Het bijhouden van objectgegevens
- Het analyseren van marktgegevens en het ontwikkelen van taxatiemodellen
- Het taxeren en waarderen van WOZ-objecten
- Het zorgvuldig communiceren met belanghebbenden
- Het juist afhandelen van juridische procedures, zoals bezwaar en beroep

De onderstaande tabel biedt inzicht in de achtergrond en ervaring van de medewerkers die betrokken zijn bij de uitvoering van de WOZ werkzaamheden voor de gemeente Scherpenzeel.

Medewerker	Rollen / werkzaamheden	Ervaring	Diploma / registratie
Medewerker 1 (1 fte)	Gegevensbeheer objectafbakening en kadastrale gegevens Gegevensbeheer belanghebbenden WOZ Gegevensbeheer primaire objectkenmerken Informeel contact Applicatiebeheer, beheer LVWOZ	26 jaar	MBO / HBO opleiding Kadastrale informatievoorziening
Medewerker 2 (1 fte)	Gegevensbeheer WOZ-(deel)objecten Gegevensbeheer primaire objectkenmerken Gegevensbeheer secundaire Objectkenmerken Bezwaarafhandeling Gegevensbeheer objectafbakening	9 jaar	Diploma WOZ-medewerker
Medewerker 3 (1 fte)	Gegevensbeheer WOZ-(deel)objecten Gegevensbeheer primaire objectkenmerken Gegevensbeheer secundaire Objectkenmerken Bezwaarafhandeling Gegevensbeheer objectafbakening	9 jaar	Cursus WOZ medewerker
Medewerker 4 (0,9 fte)	Taxateur woningen Taxateur niet-woningen, mkb Informeel contact Gegevensbeheer secundaire kenmerken	18 jaar	HBO / WO opleiding richting taxatie / makelaardij WOZ diploma
Medewerker 5 (0.9 fte)	Taxateur woningen Taxateur niet-woningen mkb Taxateur niet-woningen landelijk	24 jaar	NRVT HBO / WO opleiding richting taxatie / makelaardij



	vastgoed Taxateur niet-woningen, grootzakelijk Informeel contact		WOZ diploma SVM diploma
Medewerker 6 (1 fte)	Taxateur niet-woningen, landelijk vastgoed Taxateur niet-woningen, grootzakelijk Taxateur woningen Informeel contact	24 jaar	HBO / WO opleiding richting taxatie / makelaardij WOZ diploma SVM diploma Diploma mediation
Medewerker 7 (0,8 fte)	Selectie en inrichten taxatiemodel woningen Optimaliseren en kwaliteitsbeoordeling taxatiemodel woningen Taxateur woningen Marktanalyse woningen Gegevensbeheer secundaire kenmerken	15 jaar	HBO / WO opleiding richting taxatie / makelaardij WOZ diploma HBO Middle Management
Medewerker 8 (0,6 fte)	Selectie en inrichten taxatiemodel woningen Optimaliseren en kwaliteitsbeoordeling Taxatiemodel woningen Taxateur woningen Marktanalyse woningen Gegevensbeheer secundaire kenmerken	16 jaar	HBO / WO opleiding richting taxatie / makelaardij WOZ diploma
Medewerker 9 (0,7 fte)	Bezwaarafhandeling Communicatie Informeel contact	21 jaar	Diploma WOZ medewerker
Medewerker 10 (0,4 fte)	Coördinatie, interne beheersing en kwaliteit Communicatie	16 jaar	HBO / WO opleiding richting taxatie / makelaardij WOZ diploma AO/IC Diploma professioneel management
Medewerker 11 (0,4 fte)	Coördinatie, interne beheersing en kwaliteit Communicatie	24 jaar	HBO / WO Opleiding Business administration/ management/ operational auditing en WOZ-diploma

2.2 Permanente educatie

De medewerkers van team WOZ nemen jaarlijks deel aan actualiteitendagen en workshops om hun kennis up-to-date te houden. De NRVt-geregistreerde taxateur voldoet aan de eisen voor permanente educatie zoals gesteld door het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).

2.3 Automatiseringsomgeving

Voor het bijhouden van de WOZ-administratie en de waardering wordt gebruik gemaakt van de applicatie Gouw Belastingen. Voor het raadplegen van kaartmateriaal wordt de Kaartviewer van Nedbrowser gebruikt. Daarnaast maakt de gemeente Scherpenzeel gebruik van diverse andere tools en hulpprogramma's, zoals iWOZ en Vastgoeddata.



2.4 Kosten WOZ-uitvoering

Elk jaar organiseert de Waarderingskamer een benchmark met betrekking tot de uitvoering van de Wet WOZ. De totale kosten voor de uitvoering van de Wet WOZ bedragen ongeveer € 223 miljoen per jaar, welke worden gedragen door gemeenten, waterschappen en het Rijk.

In april 2025 was het percentage van woningen waarvoor een bezwaarschrift was ingediend 4,2%. Voor niet-woningen was dit percentage in april 2025 1,2%. In 2025 heeft de afdeling ongeveer € 24.000 uitgekeerd aan proceskostenvergoedingen.

3. Gebruikte gegevens

3.1 Inleiding

Voor een nauwkeurige waardebepaling van een WOZ-object zijn gedetailleerde gegevens over de fysieke kenmerken, kwaliteit en ligging van het object essentieel. Deze gegevens, ook wel 'objectkenmerken' genoemd, worden vastgelegd in verschillende basisregistraties. Belangrijke registraties zijn:

1. Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) – Bevat gemeentelijke basisgegevens van alle adressen en gebouwen binnen een gemeente.
2. Basisregistratie Personen (BRP) – Bevat persoonsgegevens van alle ingezetenen van Nederland en personen met een relatie tot de Nederlandse overheid.
3. Basisregistratie Kadaster (BRK) – Bevat informatie over percelen, eigendom, hypotheek en andere beperkte rechten die invloed kunnen hebben op de waardebepaling van een object.
4. Basisregistratie Waardering Onroerende Zaken (WOZ) – Bevat de vastgestelde WOZ-waarde en de bijbehorende object- en belanghebbendengegevens.
5. Nieuw Handelsregister (NHR) – Bevat gegevens van alle niet-natuurlijke personen, zoals bedrijven en organisaties.

Deze basisregistraties vormen samen de fundering voor een betrouwbare en transparante waardering van onroerende zaken, wat essentieel is voor een eerlijke belastingheffing.

3.2 Gegevens gericht op afbakening en volledigheid van het bestand

Voor de taxatie van een WOZ-object moet eerst worden vastgesteld welke elementen in de waardebepaling moeten worden meegenomen. De Wet WOZ stelt specifieke regels voor de afbakening van het te taxeren object. Elk WOZ-object wordt administratief vastgelegd en gekoppeld aan verschillende basisregistraties:

- Basisregistratie Kadaster (BRK): Hierin is vastgelegd welke kadastrale percelen en/of appartementsrechten bij het WOZ-object horen en wie de eigenaar is.
- Basisregistratie Adressen en Personen (BRP): Bevat informatie over wie de gebruiker van een woning is.
- Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG): Geeft inzicht in welke panden en/of verblijfsobjecten bij het WOZ-object horen en wat bijvoorbeeld de gebruiksoppervlakte van een woning is.

Door deze registraties te combineren, wordt een compleet en nauwkeurig beeld gevormd van het WOZ-object, wat essentieel is voor een correcte taxatie.



3.3 Gegevens over de fysieke kenmerken van de getaxeerde woning en andere objecten

Voor een juiste en betrouwbare taxatie heeft de gemeente gedetailleerde gegevens over het object nodig. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen primaire en secundaire objectkenmerken.

- Primaire objectkenmerken worden grotendeels ontleend aan en afgestemd met het stelsel van basisregistraties.
- Secundaire objectkenmerken verzamelt de gemeente zelf.

Om de kwaliteit van de taxaties te waarborgen, controleert de gemeente regelmatig de juistheid van de geregistreerde objectkenmerken in de WOZ-administratie. Hierbij geldt als norm dat de administratieve gegevens zoveel mogelijk overeen moeten komen met de fysieke werkelijkheid.

Primaire objectkenmerken zijn objectief meetbare eigenschappen van een object. Voor woningen hanteert de gemeente de volgende kenmerken in de marktanalyse en het taxatiemodel:

- Gebruiksoppervlakte van de woning – Gemeten conform NEN 2580 en afgestemd met de BAG.
- Grondoppervlakte van het perceel – Afgestemd met de BRK.
- Bouwjaar van de woning – Afgestemd met de BAG.
- Type woning – Vastgesteld op basis van de fotowijzer woningen.
- Aanwezigheid van bijgebouwen – Gedeeltelijk afgestemd met de BAG, inclusief type, grootte en bouwjaar.

Secundaire objectkenmerken geven een beoordeling van het WOZ-object en de omgeving. Omdat deze kenmerken deels op een waardering berusten, bevatten ze een zekere mate van subjectiviteit. De gemeente streeft er naar om deze beoordelingen zoveel mogelijk te objectiveren.

Voor woningen worden de volgende secundaire objectkenmerken gebruikt in de marktanalyse en het taxatiemodel:

- Kwaliteit – De gebruikte materialen en afwerking ten opzichte van vergelijkbare woningen.
- Onderhoud – Algemene staat van de woning, zoals de conditie van het dak, gevels, kozijnen en de afwerking van het interieur.
- Voorzieningenniveau – Inpandige voorzieningen die een meerwaarde hebben bij verkoop, zoals een luxe keuken, badkamer of hoogwaardige binnenafwerking.
- Doelmatigheid – In hoeverre een onderdeel functioneel is voor het gebruik van de woning (bijvoorbeeld een bedrijfsruimte die bewoond wordt of een woning met een onpraktische indeling).
- Uitstraling – Architectonische kenmerken en de esthetische uitstraling van zowel het interieur als het exterieur.
- Ligging – De specifieke locatie en positionering van de woning ten opzichte van andere woningen en omgevingsfactoren (bijvoorbeeld de ligging binnen een wijk, de oriëntatie van de tuin ten opzichte van de zon, nabijheid van bos of water, of uitzicht over weilanden).

Voor de beoordeling van secundaire kenmerken gebruikt de gemeente een vijfpuntsschaal, waarbij:

- 1 staat voor *slecht*,
- 3 voor *gemiddeld*, en
- 5 voor *uitstekend*.

De registratie van zowel primaire als secundaire objectkenmerken volgt vastgestelde werkinstructies. Tijdens periodieke controles worden deze kenmerken beoordeeld en,



indien nodig, geactualiseerd.

3.4 Correctiepercentages per type

Hieronder staan de correctiepercentages voor de factoren kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid, voorzieningenniveau en ligging. Bij woningen wordt de ligging gecorrigeerd op de grondwaarde.

Scherpenzeel:

Kenmerk	1	2	3	4	5
Kwaliteit	-20	-10	0	10	20
Ligging	-20	-10	0	10	20
Onderhoud	-10	-5	0	5	10
Renovatiejaar	0	0	0	0	0
Voorzieningen	-15	-7	0	7	15

4 Taxeren woningen

4.1 Marktentwikkeling in de gemeente Scherpenzeel

In 2025 is onderzocht hoe de woningmarkt in de gemeente Scherpenzeel zich heeft ontwikkeld tussen waardepeildatum 1 januari 2024 en waardepeildatum 1 januari 2025. Uit deze analyse blijkt dat de gemiddelde woningwaarde met **9,9%** is gestegen.

In deze periode zijn **164 woningen** verkocht, waarbij de verkoopprijzen zijn vastgesteld volgens de methodiek die de Wet WOZ voorschrijft. Bij de beoordeling van deze verkoopcijfers is eerst gekeken naar het verschil tussen de verkoopprijs en de vastgestelde WOZ-waarde (**ratio**). Daarnaast zijn de geregistreerde objectkenmerken vergeleken met de gegevens uit verkoopadvertenties.

De geanalyseerde verkoopprijzen zijn uiteindelijk gebruikt om het taxatiemodel te kalibreren en zo goed mogelijk af te stemmen op de actuele marktentwikkelingen.

Kerngetallen uitgevoerde marktanalyse

Stijgingspercentage verkochte woningen	Ratio A	Aantal goedgekeurde verkopen (gerealiseerd tussen 1-1-2024 en 1-7-2025)
12,8 %	1,00	181

Per categorie woningen

	Aantal goedgekeurde transacties	Ratio A	Gemiddelde stijgingspercentage (ten opzichte van waardepeildatum 1-1-2024)
Flats, appartementen, maisonnettes, dublexwoningen	16	1,01	16,7%
Boven-, beneden-, portiek-, etagewoningen	3	1,00	12,2%



Eengezins, rij-, hoek-, tussen-, drive-in woningen	97	1,02	12,9%
2-onder-1 kap, geschakelde woningen, herenhuizen	26	1,02	5,2%
Vrijstaande, individuele woningen, woonboerderijen	27	1,01	10,1%
Overige woningen en garageboxen	14		

Bij de ratio A wordt gekeken naar de gemiddelde verhouding tussen de WOZ-taxaties en de gerealiseerde transactiepreizen. Deze ratio moet binnen een bepaalde bandbreedte liggen, die afhankelijk is van de transactiedatum en het type woning.

- Als de transactiedatum vóór de waardepeildatum ligt, is het waarschijnlijk dat de ratio groter is dan 1, vooral in een stijgende markt.
- Als de transactiedatum ná de waardepeildatum ligt, zal de ratio waarschijnlijk kleiner zijn dan 1, ook in een stijgende markt.

Hoe verder de transactie van de waardepeildatum aflight, hoe meer de ratio kan afwijken van 1. Als de ratio buiten de toegestane bandbreedte valt, moet de afwijking worden toegelicht.

Aan elk verkoopcijfer wordt tijdens de permanente marktanalyse een bruikbaarheidscode toegekend. De mogelijke codes zijn:

- 00: Verkoopcijfer kan worden gebruikt voor de opbouw van het taxatiemodel en de bepaling van de WOZ-waarde.
- 62: Verkoopcijfer heeft betrekking op meerdere WOZ-objecten.
- 64: Verkoopcijfer betreft een niet-reële transactie.
- 65: Verkoopcijfer heeft betrekking op grond.

Niet-reële transacties kunnen onder andere de volgende gevallen zijn:

- Transacties van woningen die niet openbaar te koop zijn aangeboden en waarvoor geen taxatierapport beschikbaar is dat bevestigt dat de verkoopprijs marktconform is.
- Transacties tussen familieleden.
- Executieverkopen.
- Transacties met een erfpachtconstructie (zoals vaak het geval is bij woningcorporaties).

Tijdens de marktanalyse is niet vastgesteld of de aanwezigheid van zonnepanelen invloed heeft gehad op de verkoopprijs van woningen. Zonnepanelen worden wel geregistreerd, maar er wordt voorlopig geen waarde aan toegekend. Mocht uit toekomstige marktanalyse blijken dat zonnepanelen de waarde van een woning verhogen, dan worden ze meegenomen in de waardebepaling.

In de gemeente zijn er geen verkoopcijfers bekend van woningen waarbij funderingsproblemen een rol hebben gespeeld.

4.1.1 Indexpercentages

Alle goedgekeurde verkoopcijfers zijn gecorrigeerd naar de waardepeildatum van 1 januari 2025. Voor type E1 en E2 woningen wordt het aandeel van het reservefonds van de VVE eerst afgetrokken van het verkoopcijfer, waarna het gecorrigeerde verkoopcijfer wordt geïndexeerd.



4.2 Het gebruikte taxatiemodel woningen

Voor de modelmatige waardebeoordeling van woningen wordt de waarderingssysteem van Gouw Belastingen gebruikt. Dit is een web-based modelmatig waardebeoordelingssysteem dat gebaseerd is op het sectormodel WOZ.

De woningen, met uitzondering van agrarische bedrijfswoningen en gecombineerde (wonen/bedrijf) objecten, worden getaxeerd op basis van de vergelijkingsmethode. Dit houdt in dat woningen worden ingedeeld in groepen van vergelijkbare woningen, en per groep wordt gezocht naar geschikte onderbouwingen. Vervolgens worden de woningen binnen de groepen op basis van die onderbouwingen getaxeerd.

De taxateurs hebben de basis groepsindeling handmatig gemaakt met behulp van Excel. De groepsindeling is gebaseerd op de volgende gegevens:

- Soort-objectcode (bijvoorbeeld rijwoning of vrijstaande woning)
- Waardegebied
- Bouwjaar klasse
- Oppervlakte klasse
- Stijlletter (geeft de bouwstijl van een pand weer, zoals plat dak, aantal verdiepingen, etc.)

Bij het zoeken naar geschikte onderbouwingen wordt gekeken naar de volgende kenmerken:

- Oppervlakte
- Waardegebied
- Typeaanduiding (geclusterde objectsoorten)
- Postcode
- Prijs per eenheid
- Bouwjaar
- Koopdatum
- Groepsaanduiding

Alleen verkoopcijfers met de bruikbaarheidscode 00, met eventueel een toelichting over de afwijking, worden meegenomen in het model.

Bij de taxatie van woningen wordt voor de taxatie van de grondcomponent gebruik gemaakt van grondstaffels. Bijgebouwen worden gewaardeerd op basis van een bijgebouwenmodel. Bij het bepalen van de grondstaffels wordt rekening gehouden met het afnemend grensnut. Dit houdt in dat het nut van iedere extra vierkante meter grond afneemt naarmate er meer van is. Met andere woorden, hoe meer grondoppervlakte bij een woning aanwezig is, hoe lager de prijs per vierkante meter.

De grondstaffel en het bijgebouwenmodel worden elk jaar getoetst en eventueel bijgesteld op basis van de uitgevoerde marktanalyse.

4.3 Inrichten taxatiemodel

De bedragen van de grondstaffels en het bijgebouwenmodel zijn gebaseerd op de volgende factoren:

- Het model dat in het voorgaande jaar is gebruikt;
- De toetsingsresultaten van dit model in bezwaar- en beroepsprocedures;
- De toetsingsresultaten van dit model in de marktanalyse;
- De lokale kennis en deskundigheid van de taxateurs.

In de bijlage zijn de gehanteerde grondstaffels en het bijgebouwenmodel opgenomen.



4.4 Kwaliteitscontroles

4.4.1 Kwaliteitscontroles Waarderingskamer

Op 3 juli 2025 heeft de Waarderingskamer een onderzoek uitgevoerd naar de kwaliteit van de WOZ-processen in de gemeente Scherpenzeel. Het onderzoek beoordeelde onder andere de tijdigheid van het verzenden van de WOZ-beschikkingen, de voortgang en kwaliteit van de bezwaarafhandeling, de juistheid en actualiteit van de primaire en secundaire objectkenmerken, en de borging hiervan voor zowel woningen als niet-woningen. Daarnaast werd het taxatieproces van woningen en niet-woningen geëvalueerd, evenals de synchronisatie met de Landelijke Voorziening WOZ (LV WOZ) en de aansluiting van de WOZ-administratie op andere basisregistraties. Het onderzoek heeft aangetoond dat de uitvoering van de Wet WOZ op deze onderdelen goed verloopt, en de aansluiting op de BAG en het Handelsregister voldoende is.

Op 18 december 2025 heeft de Waarderingskamer onderzoek gedaan naar de kwaliteit taxaties. Dit onderzoek beoordeelt of de WOZ-processen voldoende zijn ingericht om de WOZ-waarden op een zorgvuldige en betrouwbare wijze bekend te maken. Daarbij is gekeken naar de juistheid en actualiteit van de objectkenmerken, het taxatieproces van woningen en niet-woningen, de aansluiting van de taxaties op verkoopprijzen en andere marktgegevens (of de kengetallen uit de taxatiewijzers) en de onderlinge verhoudingen tussen de vastgestelde WOZ-waarden. Het onderzoek is uitgevoerd op basis van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2025

De gemeente Scherpenzeel heeft van de Waarderingskamer als algemeen oordeel een score van 3 sterren gekregen. Dit betekent dat de uitvoering van de Wet WOZ voldoende is.



Bijlage 1: Bijgebouwenmodel woningen2026

Code	Omschrijving	Type	Waarde
1100	1100 woning	Berekening	
1200	1200 aanbouw woonruimte	Berekening	
1210	1210 aanbouw woonruimte zadeldak	Berekening	
1220	1220 aanbouw woonruimte platdak	Berekening	
1230	1230 serre	Berekening	
1310	1310 dakkapel	Eenheid	€ 2.000,00
1320	1320 dakopbouw	Eenheid	€ 300,00
1340	1340 (dak)terras/balkon	Eenheid	€ 200,00
1350	1350 zolder	Berekening	
1410	1410 voorraadhelder	Eenheid	€ 150,00
1420	1420 souterain/woonkelder	Eenheid	€ 200,00
1490	1490 kelder	Eenheid	€ 150,00
1500	1500 garage	Eenheid	€ 500,00
1510	1510 garage aangebouwd	Eenheid	€ 500,00
1520	1520 garage aangebouwd zadeldak	Eenheid	€ 550,00
1530	1530 garage aangebouwd platdak	Eenheid	€ 500,00
1540	1540 garage vrijstaand	Eenheid	€ 500,00
1550	1550 garage vrijstaand zadeldak	Eenheid	€ 550,00
155h	155H garage vrijstaand met zadeldak houten wanden	Eenheid	€ 400,00
155s	155s garage vrijstaand met zadeldak stenen wanden	Eenheid	€ 550,00
1560	1560 garage vrijstaand platdak	Eenheid	€ 500,00
156h	156h garage vrijstaand met platdak houten wanden	Eenheid	€ 500,00
1570	1570 garage inpandig	Eenheid	€ 220,00
1580	1580 garage onderpandig	Eenheid	€ 220,00
1590	1590 carport	Waarde	€ 1.500,00
1600	1600 berging/schuur	Eenheid	€ 500,00
1610	1610 berging/schuur aangebouwd	Eenheid	€ 500,00
1620	1620 berging/schuur aangeb. zadeldk	Eenheid	€ 550,00
1630	1630 berging/schuur aangeb. platdak	Eenheid	€ 500,00
163h	163H berging/schuur aangebouwd platdak hout	Eenheid	€ 500,00
1640	1640 berging/schuur vrijstaand	Eenheid	€ 500,00
164A	Berging/schuur vrijstaand	Eenheid	€ 500,00
1650	bergingschuur vrijst. zadeldk	Eenheid	€ 550,00
165A	Berging/schuur vrijst. zadeldk	Eenheid	€ 550,00
165H	165H berging/schuur vrijst zadeldk hout	Eenheid	€ 450,00
1660	1660 berging/schuur vrijst. platdak	Eenheid	€ 500,00
166H	166H berging/schuur vrijstaand platdak hout	Eenheid	€ 500,00
1670	1670 berging/schuur inpandig	Eenheid	€ 200,00
1710	1710 dierenverblijf	Eenheid	€ 300,00
171H	171H dierenverblijf hout	Eenheid	€ 300,00
1810	1820 zomerhuisje/recreatiewoning	Eenheid	€ 0,00
1820	1820 hobbyruimte (atelier)	Eenheid	€ 300,00
1830	1830 hobbykas	Waarde	€ 1.000,00
1840	1840 tuinhuis/blokhut	Waarde	€ 1.500,00
1860	1860 overkapping/luifel bij woning	Waarde	€ 0,00
2030	2030 grond (bij eensgezinswoning)	Eenheid	€ 450,00
2120	2120 extra grond	Eenheid	€ 7,00



Code	Omschrijving	Type	Waarde
3310	3310 loods	Eenheid	€ 250,00
3330	3330 opslag/magazijn	Eenheid	€ 250,00
4010	4010 aanbindstal (frieze/hollandse)	Eenheid	€ 100,00
401S	401s aanbindstal stenen wanden	Eenheid	€ 100,00
4150	4150 varkensstal vlees	Eenheid	€ 100,00
415H	415H varkensstal vlees houten	Eenheid	€ 100,00
415S	415s varkensstal vlees stenen wanden	Eenheid	€ 100,00
416H	Paardenstal(boxen) houtwanden	Eenheid	€ 100,00
4310	4310 stal/nachtverblijf	Eenheid	€ 100,00
432H	432h schapen-/geitenstal houten wanden	Eenheid	€ 100,00
4410	4410 tradit.bedrijfsgeb. aan woning	Eenheid	€ 100,00
4430	4430 schuur	Eenheid	€ 100,00
443H	443h schuur houten wanden	Eenheid	€ 100,00
443M	443m schuur metalen wanden	Eenheid	€ 100,00
443S	443s schuur stenen wanden	Eenheid	€ 100,00
454S	454s veldschuur (verhard) stenen wanden	Eenheid	€ 100,00
4550	4450 werktuigberg./wagenloods open	Eenheid	€ 100,00
455H	445h werktuigberg./wagenloods open houten wanden	Eenheid	€ 100,00
4560	4560 werktuigberg./wagenloods gesloten	Eenheid	€ 100,00
456S	456s werktuigberg./wagenloods gesloten stenen wand	Eenheid	€ 100,00
4590	45909 hooi-/stroschuur	Eenheid	€ 100,00
459H	459h hooi-/stroschuur houten wanden	Eenheid	€ 100,00
6510	6510 zwembad algemeen	Eenheid	€ 400,00



Bijlage 2: Grondstaffel

Grondprijzenstaffels Scherpenzeel WPD 1-1-2025

Rij- en hoekwoningen			
Waarde van	Waarde t/m	Percentage	Waarde
0	100	100	€ 450
101	200	60	€ 270
201	300	35	€ 158
301	400	20	€ 90
401	600	10	€ 45
601		5	€ 23

2^1 kapwoningen			
Waarde van	Waarde t/m	Percentage	Waarde
0	200	100	€ 450
201	300	60	€ 270
301	500	30	€ 135
501	750	5	€ 23
751		1	€ 5

Vrijstaande woningen			
Waarde van	Waarde t/m	Percentage	Waarde
0	400	100	€ 450
401	750	60	€ 270
751	1000	30	€ 135
1001	1500	5	€ 23
1501		1	€ 5

Bedrijfswoningen			
Waarde van	Waarde t/m	Percentage	Waarde
0	500	100	€ 450
501	750	70	€ 315
751	1000	40	€ 180
1001	1500	20	€ 90
1501	5000	5	€ 23
5001		2	€ 9

Recreatiewoningen			
Waarde van	Waarde t/m	Percentage	Waarde
0	50	100	€ 450
51	100	75	€ 338
101	200	50	€ 225
201	300	25	€ 113
301	400	10	€ 45
401		2	€ 9

