Gemeente Amsterdam

Werkinstructie: geen BSQ en/of geen WOZ

Aan Vastgoedadvisering
Van [redacted]@amsterdam.nl
Datum 16 januari 2017

Geen BSQ beschikbaar

Om de volgende redenen kan er geen BSQ voor een straat zijn:
Voor te weinig woningen in de straat én buurt (minder dan 50% of minder dan 5) van het desbetreffende type is de opstalwaarde bepaald. Daarom is er geen BSQ gegeven. Belangrijk is het volgende uit te zoeken:

Is er wel een BSQ voor de straat bepaald (maar onvoldoende representatief) en op basis van hoeveel % van de woningen?

Te laag percentage:

Afwijken bouwtypen in de straat	Wel een redelijk homogene straat (woningen van hetzelfde bouwtype)	De opstalwaarde van het bouwtype uitrekenen en handmatig de BSQ bepalen (het jaar erop het bouwtypen toevoegen)
Afwijkend bouwtypen in de straat	Geen homogene straat	In de buurt of omliggende buurten kijken wat de BSQ is en op basis daarvan een BSQ bepalen. Bepalen hoe het jaar erop de BSQ standaard kan worden bepaald (referentiestraten?!)

Te weinig woningen in de straat

Het betreft een straat met weinig woningen	Is de bepaalde BSQ vergelijkbaar met de BSQ van omliggende straten	De BSQ gebruiken die is bepaald op basis van de woningen in straat. Toevoegen aan BSQ bestand. Het jaar erop de BSQ toevoegen op basis van de woningen in straat.
Het betreft een straat met weinig woningen	De BSQ wijkt erg af van de omliggende straten	De BSQ bepalen aan de hand van de omliggende straten/buurten Toevoegen aan de BSQ bestand,

		En voor het jaar erop de BSQ automatisch laten toevoegen.

Geen WOZ beschikbaar

Het komt voor dat er geen WOZ waarde is met prijspeil 2014. Het huis was nog niet (af)gebouwd of het is een uitzonderlijk geval dat er geen WOZ is vastgesteld.
Daarnaast kan de wel beschikbare WOZ waarde niet bruikbaar zijn omdat het erfpachtdossier niet gelijk is aan het WOZ object, qua omvang en/of grootte.

De straat is nieuw en in 2014 stonden er nog (bijna) geen woningen	Zijn er vergelijkbare straten in de buurt die in 2014 al wel waren gebouwd?	De waarde gelijk stellen aan de gemiddelde WOZ waarde in de andere straten. Geen aanpassingen aan de berekening het jaar erop. Als het goed is gaan de woningen dan wel mee omdat ze een WOZ hebben.
De WOZ 2014 is nog niet onbezwaard	Staan er vergelijkbare woningen in de straat	De waarde gelijk stellen aan de vergelijkbare woningen in de buurt.

Geen WOZ, geen BSQ

Dit is een combinatie van de twee bovenstaande en moet op deze wijze worden afgehandeld. Dus de BSQ bepalen en apart de waarde.