Fotowijzer woningen

Dienst	**Dienst Belastingen Gemeente Amsterdam**
Sector	Gegevensbeheer, waardebepaling en heffing
Datum	8 december 2016
Status	definitief
Versie	2.2
Opdrachtgever	Project Basis op Orde
Samenstelling	[redacted] 5.1.2e
Bronnen	**WAKA / VNG / NVM / VBO Makelaar / VastgoedPro** DBGA
Documenten	**Fotowijzer woningen versie 2.2 (mei 2017)** Aanvulling DBGA op Fotowijzer

INHOUD

1 Elementen fotowijzer woningen 3

2 Aanvulling op de landelijke fotowijzer – toelichting 4

3 Fotowijzer – aanvullingen Amsterdam 6

3.1 **Bejaardenwoning / aanleunwoning / bejaardeneenheid** 6

3.2 **Studenteneenheid/-woning/-huis** 7

3.3 Studenteneenheid, Container- / Portocabin-woning 8

3.4 Historisch en Karakteristiek historisch 9

3.5 Gemengde gestapelde woning 10

4 Lijst SOC-codes 12

4.1 Totaaloverzicht SOC-codes, eengezinswoningen 13

4.2 Totaaloverzicht SOC-codes, stapelwoningen 14

4.3 Actieve SOC-codes, op nummervolgorde 15

Versiebeheer

Versie	Datum	Door	Belangrijkste wijzigingen
0.1	20 september 2014	[redacted] 5.1.2e	nvt
0.2	24 november 2014		- Lijst SOC-codes toegevoegd - Grachtenpand verduidelijkt
0.95	2 december 2014		finishing touch
1.0	12 december 2014		geen; versie vastgesteld door stuurgroep
1.1	17 maart 2015		- betekenis grachtenpand aangepast - SOC-code lijst aangepast
2.0	23 augustus 2016	[redacted] 5.1.2e	SOC 1185 toegevoegd (gemengde gestapelde woning) in tabel 4.2 en omschrijving pag. 3, 5, 10 en 11, 14 en15. SOC 1161: achtergrondkleur (rood) verwijderd, tabel 4.1
2.1	8 december 2016	[redacted] 5.1.2e	Definitie dijkwoning aangepast
2.2	22 mei 2017	[redacted] 5.1.2e	Lay-out tabel 4.1 tm 4.3 aangepast aan de tekst

1 Elementen fotowijzer woningen

De fotowijzer bestaat uit de volgende elementen:
- landelijke fotowijzer, versie 1.1 (2013)
- aanvullingen op en opmerkingen bij de landelijke fotowijzer, specifiek voor Amsterdam (2014)
- toelichting op de aanvulling.

De aanvullingen en opmerkingen hebben betrekking op:

Soort object	**SOC**	**Aanvulling (A) of opmerking (O)**
Bejaardenwoningen, aanleunwoningen en bejaardeneenheden	1333 1386	A
Studentenwoningen, studentenhuizen en studenteneenheden	1332 1384	A
Container- en portocabinwoningen (studenteneenheden)	1385	A
Historische en karakteristiek-historische woningen	1981 1982 1984 1985 1987 1988	A
Gemengde gestapelde woning	1185	A
Grachtenpand	1405	O
Dijkwoningen	1108	O

2 Aanvulling op de landelijke fotowijzer – toelichting

Om tot een goede waardering van alle woningen binnen Amsterdam te komen is er behoefte aan extra woningtypes/soort objectcodes, die niet in de landelijke **Fotowijzer woningen** (versie 1.1 januari 2013) zijn opgenomen. Bovendien kent 1 objectcode uit de landelijke fotowijzer in Amsterdam een specifieke toepassing. De wijzigingen ten opzichte van de landelijke fotowijzer hebben betrekking op 2 hoofdrubrieken:

- Doelgroepenwoningen, met name voor de doelgroepen bejaarden en studenten
  Vanwege het grote aantal doelgroepwoningen in Amsterdam en de relatief grote diversiteit daarin, zijn specifieke codes voor bejaarden- en studentenwoningen toegevoegd
- Grachtenpanden / historische panden
  Amsterdam heeft een groot aantal panden met historische kenmerken. Binnen deze categorie is een verdere differentiatie aangebracht, om recht te kunnen doen aan de grote variatie.

Door de verbijzondering is het mogelijk om via het model beter bij de marktwaarde aan te sluiten en zijn minder overrules nodig. Bij een goed gebruik van de codes neemt bovendien de consistentie in de waardering toe: gelijksoortige woningen krijgen gelijksoortige waardes.

Hierna zijn de wijzigingen per categorie toegelicht.

Woningtype: bejaardenwoning / aanleunwoning / bejaardeneenheid

Amsterdam kent rond de 10.000 woningen specifiek voor de doelgroep bejaarden, die zich kenmerken door slechts 1 of 2 bouwlagen. Voor deze woningen zijn de SOC 1333 en 1386 toegevoegd.

Woningtype: studenteneenheid / studentenwoning / studentenhuis / container-portocabin woning

Amsterdam kent rond de 5.000 woningen specifiek voor de doelgroep studenten, deze doen zich in een aantal variaties voor. Voor deze woningen zijn de SOC 1384, 1332 en 1385 aangemaakt.

Een bijzonder soort studentenwoning is de container- of portocabinwoning. Dit type bestaat in Amsterdam sinds 2004.

Woningtype: Historisch en Karakteristiek historisch

Amsterdam kent in de binnenstad een rijke variatie aan historische woningen, waarbij een onderscheid kan worden gemaakt tussen woningen met een eenvoudiger uiterlijk en een type dat zich kenmerkt door een rijker versierd geveltype en daardoor een rijker uiterlijk. Tevens kent Amsterdam de tot woningen verbouwde pakhuizen met vaak een loftachtige indeling die een aparte markt en prijsniveau kennen.
De SOC's binnen deze categorie zijn uitsluitend bestemd voor stapelwoningen (STWO). Voor historische panden die eengezinswoning (EGWO) zijn, is de code grachtenpand bestemd (zie hierna).

Hiervoor zijn de volgende SOC's: 1981, 1982, 1984, 1985, 1987 en 1988.

Woningtype: Grachtenpand

SOC-code 1405 uit de landelijke fotowijzer (grachtenpand) is uitsluitend bedoeld voor eengezinswoningen met een grachtligging (EGWO).

Woningtype: gemengde gestapelde woning

Dit type woning komt veelal bij recente nieuwbouw voor. Je vindt dit type woning in een complex waarbinnen meerdere varianten voorkomen, zoals appartementen, galerijwoningen en maisonnettes. In dit soort complexen vind je woningen voor diverse doelgroepen: alleenstaanden, ouderen maar ook gezinnen. De woningen variëren vaak ook in de hoeveelheid oppervlakte.

Woningtype: dijkwoning

De variatie aan dijkwoningen is in Amsterdam groot, waardoor het niet handig is al deze sterk verschillende woningen in één SOC onder te brengen. In Amsterdam wordt daarom van de landelijke definitie afgeweken.

Van een dijkwoning is sprake in de volgende gevallen:
- Vrijstaande woning én
- Gelegen op, aan, onder of langs een dijk én
- Buiten de bebouwde kom.

In alle andere gevallen is de gebruikelijke SOC-code van toepassing (tussenwoning, vrijstaand, twee-onder-éénkap, etc.)..

3 Fotowijzer – aanvullingen Amsterdam

3.1 *Bejaardenwoning / aanleunwoning / bejaardeneenheid*

(STWO = SOC 1386) (Modelwaarde 85% van 1189)
(EGWO= SOC 1333) (Modelwaarde 85% van 1131)

Definitie

Dit is een woning, meestal voor ouderen of mensen met een verhoogde zorgbehoefte, die gebouwd is in de directe omgeving van of als onderdeel van een zorgcomplex. De bewoners van een aanleunwoning wonen zelfstandig maar kunnen gebruik maken van de gemeenschappelijke voorzieningen van het zorgcomplex zoals maaltijdvoorziening, alarmering en verzorgende diensten.

Mogelijke subtypen (kenmerken)

repeterend (soms ook niet-repeterend) (generatiewonen)
specifieke doelgroep (ouderen)
zelfstandig (soms ook onzelfstandig!)



SOC 1333 (EGWO)



SOC 1386 (STWO)

Mogelijke bijzondere woningtypen

tussenwoning
hoekwoning
eindwoning
benedenwoning
bovenwoning

Bestemming / Gebruiksdoel BAG

Code: 1011 BEST - bejaarden / aanleunwoning
Code: 1032 BEST - bejaardeneenheid

3.2 *Studenteneenheid/-woning/-huis*

(STWO = SOC 1384) (Modelwaarde 85% van 1189)
(EGWO = SOC 1332) (Modelwaarde 85% van 1131)

Definitie

Dit is een woning die door uitsluitend (meerdere) studenten (of soms ook werkende jongeren) bewoond wordt. Vaak zijn het bestaande panden die kamergewijs worden verhuurd, door een woningcorporatie, een studentenvereniging, de onderwijsinstelling zelf of particulieren zoals bekenden van een bewoner. Meestal, maar niet altijd, is er een gemeenschappelijke keuken en gemeenschappelijk sanitair.

Mogelijke subtypen (kenmerken):

repeterend (soms ook niet-repeterend)
specifieke doelgroep (studenten, jongeren)
zelfstandig
onzelfstandig



SOC 1384 (STWO)



SOC 1332 (EGWO)

Mogelijke bijzondere woningtypen

corridorflat
galerijflat
portiekflat
bovenwoning
benedenwoning
portiekwoning

Bestemming / Gebruiksdoel BAG

Code: 1031 BEST - studenteneenheid

3.3 *Studenteneenheid, Container- / Portocabin-woning*

(SOC 1385) (Modelwaarde 60% van 1189)

Definitie

Een container- of portocabin-woning is een woning in een zeecontainer dan wel portocabin. De oppervlakte van een dergelijke container is ongeveer 30 m2. Een container- of portocabin-woning beschikt over een eigen badkamer en keukentje.

Mogelijke subtypen (kenmerken)

repeterend
specifieke doelgroep (studenten, jongeren)
zelfstandig



SOC 1385



SOC 1385

Mogelijke bijzondere woningtypen

n.v.t.

Bestemming / Gebruiksdoel BAG

Code: 1031 BEST - studenteneenheid

3.4 Historisch en Karakteristiek historisch

Definitie

Een historische of karakteristiek historische woning bevindt zich in de binnenstad van Amsterdam en typeert zich door uiterlijke kenmerken. Deze groep codes uitsluitend gebruiken voor stapelwoningen (STWO).

Mogelijke subtypen

etagewoning
permanente bewoning
geen doelgroep



SOC 1981
Etagewoning bgg
Karakteristiek historisch
Sierelementen in de gevel



SOC 1987
Etagewoning bgg
Historisch uiterlijk



SOC 1982
Etagewoning verdieping
Karakteristiek historisch
Sierelementen in de gevel



SOC 1988
Etagewoning verdieping
Historisch uiterlijk



SOC 1984
Etagewoning
Herenhuis



SOC 1985
Etagewoning
Pakhuis

Mogelijke bijzondere woningtypen

Benedenwoning
Bovenwoning

3.5 Gemengde gestapelde woning

Definitie

Een stapelwoning binnen een complex waarbinnen meerdere varianten voorkomen. Te denken valt aan appartementen, maisonnettes, etc. Dit type komt veelal voor in nieuwbouwcomplexen waar verschillende doelgroepen in kunnen wonen (gezinnen, ouderen, alleenstaanden) en er variatie is in het typen woningen en oppervlaktes.

Mogelijke woningtypen

appartement

maisonnette

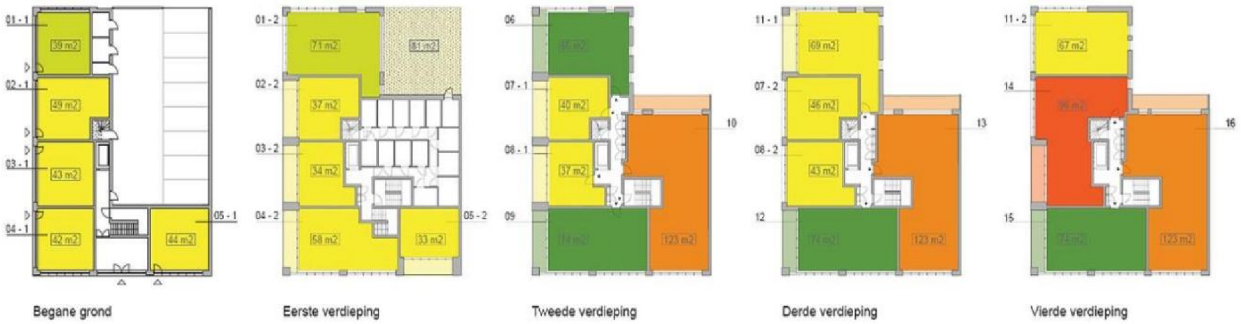
galerijwoning

Voorbeeld

Foto 1. Nieuwbouw [redacted] (Overtoomse Veld)



Foto 2: plattegronden



Begane grond | Eerste verdieping | Tweede verdieping | Derde verdieping | Vierde verdieping

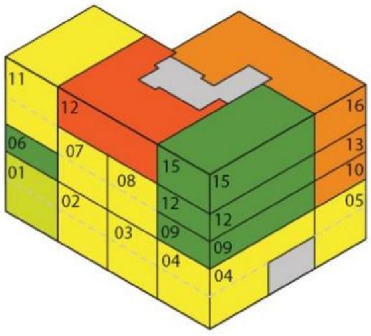
Woning Typologie GBO

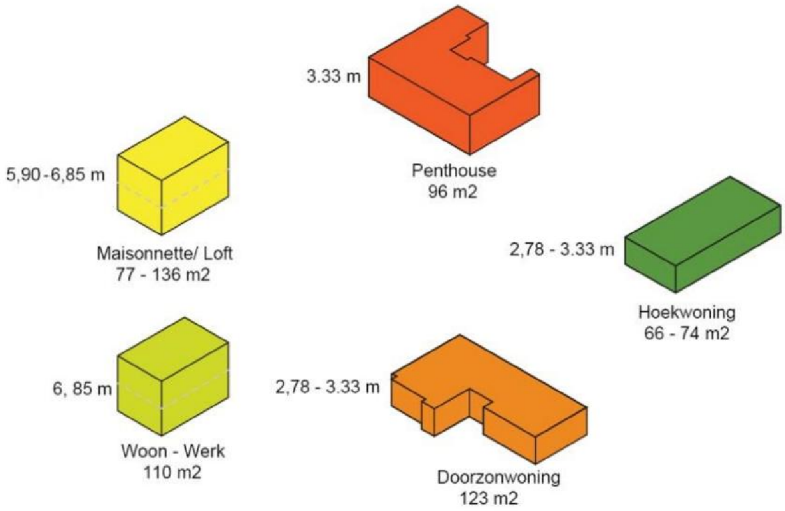
01 Woon-Werk 110 m2
02 Loft/ Maisonette 86 m2
03 Loft/ Maisonette 77 m2
04 Loft/ Maisonette 100 m2
05 Loft/ Maisonette 77 m2

06 Hoekwoning 66 m2
07 Loft/ Maisonette 92 m2
08 Loft/ Maisonette 80 m2
09 Hoekwoning 74 m2
10 Doorzonwoning 123 m2

11 Loft/ Maisonette 136 m2
12 Hoekwoning 74 m2
13 Doorzonwoning 123 m2

14 Penthouse 96 m2
15 Hoekwoning 74 m2
16 Doorzonwoning 123 m2





4 Lijst SOC-codes

De tabellen op de pagina's hiernaast geven een overzicht van de SOC-codes.
De eerste tabel geeft een overzicht van alle codes uit de landelijke en de Amsterdamse fotowijzer. In deze tabel zijn ook de in Amsterdam niet-gebruikte codes opgenomen. De tabel bevat een paginaverwijzing naar de achterliggende documenten (landelijke fotowijzer, fotowijzer Amsterdam).
De tweede tabel bevat uitsluitend de SOC-codes die in Amsterdam in gebruik zijn, op nummervolgorde.

De kleuren in de tabellen hebben de volgende betekenis:

Zwarte tekst	Codes uit de landelijke codelijst	bv 1121
Rode ondergrond	Niet gebruikt in Amsterdam, niet beschikbaar	bv 1111
Groene tekst	Specifiek Amsterdamse codes, beschikbaar	bv AA5

De betekenis van de letters A t/m L in de tabellen is als volgt:

A t/m F: Eengezinswoningen (EGWO)

A	repeterend permanent
B	niet-repeterend permanent
C	repeterend creatief
D	niet-repeterend recreatief
E	repeterend doelgroep
F	niet-repeterend doelgroep

G t/m L: Stapelwoningen (STWO)

G	flat(woning) permanent
H	etagewoning permanent
I	flat(woning) recreatief
J	etagewoning recreatief
K	flat(woning) doelgroep
L	etagewoning doelgroep

Bladzijnummers met de toevoeging AA verwijzen naar de Amsterdamse Aanvulling.

4.1 Totaaloverzicht SOC-codes, eengezinswoningen

EGWO	Blz	A	B	C	D	E	F
vrijstaande woning	9	1111	1411	1211	1511		
2-onder-1 kapwoning	10	1121	1421	1221	1521		
geschakelde 2-onder-1 kap woning	11	1101	1401	1201			
geschakelde woning	12	1171	1471	1271			
half vrijstaande woning	13		1425		1525		
tussenwoning	14	1131	1431	1231			
hoekwoning	15	1141	1441	1241			
eindwoning	16	1161	1461	1261			
woonwagen/stacaravan	24	1191	1491	1291	1591		
woonwagen-/stacaravanstandplaats	25		1492		1592		
woonboot	26		1493		1593		
ligplaats	27		1494		1594		
waterwoning	28		1495		1595		
woonwinkelpand	29		2110				
bouwkavel	30		1811				
garage	31	1700					
parkeerplaats	32	1701					
berging	33	1702					
landhuis	38		1403				
villa	39	1114	1414	1214	1514		
herenhuis	40	1136	1436				
drive-in woning	41	1138					
split-level woning	42	1104					
kwadrantwoning	43	1137					
patiowoning	44	1139					
bungalow	45	1113	1413	1213	1513		
geschakelde bungalow	46	1173		1273			
patiobungalow	47	1119					
semi-bungalow	48	1112	1412	1212	1512		
grachtenpand	49		1405				
bijzondere architectonische woning	50	1106					
hofjeswoning	51	1107					
dijkwoning	52	1108	1408				
bedrijfs- of dienstwoning	53		1801				
praktijkwoning	54	1803	1802				
boerderij	55		2210				
woonboerderij	56		1415				
molen	57		1409				
collectieve parkeerplaats bij woningen	63	1710					
parkeerplaats in een gazamelijke garage	64	1720					
parkeerplaats op een parkeerterrein	65	1740					
bejaardenwoning	AA 6					1333	
studentenwoning	AA 7						1332

565153

4.2 Totaaloverzicht SOC-codes, stapelwoningen

STWO	Blz	G	H	I	J	K	L
galerijflat	17	1181				1381	
portiekflat	18	1184					
corridorflat	19	1189				1389	
maisonnette	20	1182					
benedenwoning	21	1187	1487			1387	
bovenwoning	22	1188	1488				
portiekwoning	23		1485				
penthouse	58	1186		1286			
appartement	59	1183	1483	1283		1383	
serviceflat	60					1382	
bel-etage	61		1888				
souterain	62		1887				
bejaardenwoning	AA 6						1386
studentenwoning	AA 7					1384	
studenteneenheid (portocabin/container)	AA 8					1385	
karakteristiek historische benedenwoning (+ sierelementen)	AA9		1981				
karakteristiek historische bovenwoning (+ sierelementen)	AA9		1982				
historische benedenwoning	AA 9		1987				
historische bovenwoning	AA 9		1988				
herenhuis etagewoning	AA 9		1984				
pakhuis etagewoning	AA 9		1985				
gemengde gestapelde woning	AA10/11	1185					

4.3 Actieve SOC-codes, op nummervolgorde

SOC	Omschrijving
1106	Bijzondere architectonische woning
1108	Dijkwoning
1121	2-onder-1 kapwoning
1131	Tussenwoning, repeterend
1137	Kwadrantwoning
1138	Drive-in woning
1141	Hoekwoning, repeterend
1161	Eindwoning
1171	Geschakelde woning
1173	Geschakelde bungalow
1181	Galerijflat
1182	Maisonnette
1183	Appartement
1184	Portiekflat
1186	Penthouse
1187	Benedenwoning
1188	Bovenwoning
1189	Corridorflat
1211	Vrijstaande recreatiewoning
1291	Woonwagen/stacaravan, recreatief
1332	Studentenwoning (niet-gestapeld)
1333	Bejaardenwoning (niet-gestapeld)
1384	Studentenwoning (gestapeld)
1385	Studenteneenheid (portocabin/container)
1386	Bejaardenwoning (gestapeld)
1405	Grachtenpand
1409	Molen
1411	Vrijstaande woning
1413	Vrijstaande bungalow
1431	Tussenwoning, niet-repeterend
1436	Herenhuis
1441	Hoekwoning, niet-repeterend
1485	Portiekwoning
1491	Woonwagen/stacaravan
1492	Woonwagenstandplaats/stacaravanstandplaats
1493	Woonboot
1494	Ligplaats
1495	Waterwoning
1700	Garage
1701	Parkeerplaats

SOC	Omschrijving
1710	Collectieve parkeerplaats bij woningen
1720	Parkeerplaats in gezamenlijke garage
1811	Bouwkavel
1981	Karakteristiek historische benedenwoning (+sierelementen)
1982	Karakteristiek historische bovenwoning (+ sierelementen)
1984	Herenhuis etagewoning
1985	Pakhuis etagewoning
1987	Historische benedenwoning
1988	Historische bovenwoning