Waardoor ontstaan verschillen in de BSQ?

Hoe kan het dat twee woningen naast elkaar een andere buurstraatquote (BSQ) hebben? En waarom zie je in dezelfde buurt hoge en lage BSQ's? Vaak zijn deze verschillen goed te verklaren. Hieronder de belangrijkste redenen.

Marktontwikkeling
Met de BSQ bereken je de grondwaarde van een woning. De grondwaarde kan per jaar verschillen, afhankelijk van de vastgoedmarkt. De BSQ wordt daarom elk jaar vastgesteld op basis van de actuele grondwaardes in een buurt(straat). Soms is de grondwaarde gestegen, omdat de buurt populairder is geworden. Als je de erfpachtkosten van verschillende woningen wilt vergelijken, moet je hiermee rekening houden. Soms zijn de erfpachtkosten voor een andere woning vastgesteld in een jaar dat de grondwaarde (of de BSQ) lager was dan het jaar waarin u de afspraken maakt.

Uiteindelijke VON-prijs vs. ingeschatte marktwaarde
Wanneer er (nieuwe) afspraken worden gemaakt over de erfpachtkosten, berekent de gemeente de grondwaarde op dat moment. Dit gebeurt bijvoorbeeld bij de eerste uitgifte, de canonherziening aan het einde van het tijdvak (CHET) of een wijziging in het erfpachtrecht, zoals een splitsing of een bestemmingswijziging. Het kan zijn dat de marktwaarde van deze woning na de grondwaardebepaling verandert.

Voorbeeld:
Stel dat een woning net gesplitst is in appartementen. De gemeente heeft op moment van splitsing een afkoopsom berekend voor de erfpacht. Het kan zijn dat deze appartementen een jaar later al in waarde zijn gestegen waardoor VON-prijs (per appartement) omhoog is gegaan. De afkoopsom die een jaar eerder betaald is, is dan procentueel lager ten opzichte van de nieuwe verkoopprijs dan het jaar ervoor. Dat betekent niet dat de grondwaarde of BSQ is gedaald. Alleen de erfpachtkosten zijn in een gunstiger jaar berekend.

Locatie
Hoe kan dezelfde type woning op de ene locatie een hogere BSQ hebben dan op een andere locatie? Dat komt omdat de BSQ voor een groot deel bepaald wordt door de locatie. Hoe populairder een locatie, hoe hoger de BSQ. De opstalwaarde (o.a. herbouwkosten) van een bepaald type woning blijft immers op elke locatie hetzelfde. Het verschil in marktwaarde zit dan alleen in de grondwaarde (aangegeven met de BSQ).

Appartement of eengezinswoning
Op de BSQ-kaart zijn twee soorten BSQ's weergegeven: voor eengezinswoningen en voor appartementen. Dat komt omdat de opstalwaarde voor eengezinswoningen (die relatief duurder zijn om te bouwen) anders is dan voor appartementen (die relatief goedkoper zijn om te bouwen). Als in één straat zowel eengezinswoningen als appartementen voorkomen, zul je dus verschillende BSQ's zien in deze straat. Daardoor kan een buurman met een appartement een BSQ hebben van 15%, terwijl de eengezinswoning ernaast een BSQ van 40% heeft.

Hoge of lage WOZ?
In straten met een lager gemiddelde WOZ-waarde komen vaak een gemiddeld lagere BSQ's voor. Dat komt omdat dit meestal minder populaire buurten zijn, waardoor de locatiewaarde (grondwaarde) hier lager is.

Wijzigingen en bijzonderheden
Soms zie je dat WOZ-waarden in dezelfde straat uiteenlopen. Hoe kan dat? Mogelijk heeft er dan een wijziging plaatsgevonden bij één woning, zoals een uitbreiding van de woning met een extra verdieping, waardoor de WOZ-waarde gestegen is. Ook na een splitsing in appartementen kan de WOZ-waarde veranderen. In dit geval krijgt de woning ook een andere BSQ (namelijk een BSQ voor appartementen i.p.v. eengezinswoningen)

Andere mythes over erfpacht

Over erfpacht wordt veel zin en onzin geschreven. Wat klopt wel en wat klopt niet? Hieronder ontrafelen enkele mythes die er bestaan over erfpacht.

Badkamerboete
Een verschil in erfpachtkosten wordt soms ten onrechte badkamerboete genoemd.

WOZ x BSQ: locatie dubbel in rekening gebracht?
Sommige mensen vragen of door het gebruik van de WOZ-waarden en een buurtstraatquote de locatie dubbel in rekening gebracht. Dit is niet het geval. De WOZ-waarde kent geen uitsplitsing over grond- en opstalwaarde, maar bepaalt alleen de waarde van het totaal. De BSQ wordt toegepast om die WOZ-waarde op te delen in een opstalaandeel en een grondaandeel. De waarde van grond wisselt sterk per locatie, veel sterker dan de opstalwaarde die niet of nauwelijks wordt beïnvloed door de locatie. Hierdoor is de BSQ van straat tot straat verschillend. Het aandeel van de grond in de WOZ-waarde wisselt per locatie.

Meer mythes??