Hoe zit de buurtstraatquote in elkaar?

We krijgen veel vragen over de buurtstraatquote (BSQ). Waar komen de percentages vandaan? Waarom is de BSQ op de ene plek hoger dan op de andere plek? We lichten graag een aantal aspecten van de BSQ toe.

1. Grondwaarde wordt residueel bepaald

Amsterdam bepaalt de grondwaarde op basis van de 'residuele methode'. Deze methode betekent dat de vastgoedwaarde (WOZ-waarde) wordt verminderd met de opstalwaarde (bouwkosten). Wat overblijft (het residu) is de waarde die aan de grond wordt toegeschreven.

Wat betekent dit?

- De grondwaarde wordt niet bepaald door het aantal vierkante meters van de grond maar door hetgeen gebouwd mag worden op die locatie. Op een zelfde terrein heeft daardoor een woonflat van 20 verdiepingen een grotere grondwaarde dan een 4 laags appartementencomplex.
- Een exact zelfde woning (met dus dezelfde bouwkosten) op een gewildere plek in de stad krijgt een hogere grondwaarde doordat de WOZ-waarde per m² hoger is dan de WOZ-waarde van een minder gewilde woning.

2. WOZ is een gegeven

De gemeente gaat uit van de WOZ met peildatum 1-1-2014 (of 1-1-2015 als die voordeliger is voor de erfpachter). Tegen een WOZ beschikking kan door een woningeigenaar bezwaar worden gemaakt binnen een jaar nadat de beschikking is opgesteld. De gemeente gebruikt de peildatum van 1-1-2014 (en 1-1-2015) omdat die WOZ onherroepelijk is vastgesteld.

3. Opstalwaarde wordt per woningtype bepaald

De opstalwaarde van een woning wordt per woningtype berekent. De gemeente heeft met behulp van een bouwkostenbureau hiervoor berekeningen gemaakt. Per woningtype zijn zo tabellen opgesteld waar per m2 de opstalwaarde van een woning kan worden bepaald. De gemeente maakt dus geen individuele berekening van de opstalwaarde per woning maar doet dit modelmatig op basis van gemiddelden en bandbreedtes.
In het grondprijsbeleid is de wijze waarop de opstalwaarde wordt berekent toegelicht.

4. BSQ is niets anders dan residueel rekenen per straat

Door de residueel bepaalde grondwaarde te delen op de WOZ waarde wordt per woning de individuele grondquote berekent. De gemeente kiest er voor om deze individuele grondquotes per straat in een buurt te middelen. Op deze manier wordt per buurtstraat een Buurtstraatquote uitgerekend. De buurtstraatquote geeft aan welk deel van uw WOZ bestaat uit de grondwaarde.

Wat betekent dit?

- In plaats van een individuele grondquote die binnen een buurtstraat verschilt heeft u een grondquote die per buurtstraat is gemiddeld
- 2 dezelfde huizen op een vrijwel zelfde locatie maar in een andere buurtstraat kunnen een verschillende BSQ hebben als de overige huizen in die straat een hogere of lagere individuele grondquote hebben.

- Een BSQ is hoger naarmate een kleiner deel van de WOZ waarde bestaat uit de Opstalwaarde en daardoor zijn de hoge BSQ's te vinden in de gewilde locaties in de stad en de lage BSQ's in de minder gewilde locaties in de stad.

5. Appartementen en eengezinswoning hebben verschillende BSQ's

Er is onderscheid gemaakt tussen BSQ's voor eengezinswoningen en BSQ's voor appartementen. Dat komt omdat eengezinswoningen gemiddeld genomen hogere WOZ waarden hebben dan meergezinswoningen. Daarnaast kennen meergezinswoningen gemiddeld genomen hogere opstalwaardes dan eengezinswoningen vanwege voorzieningen zoals trappenhuizen, portieken, etc. Eengezinswoningen hebben een gemiddelde BSQ van 20%, meergezinswoningen kennen een gemiddelde BSQ van 21%.

Wat betekent dit?

- Als er appartementen en eengezinswoningen in een straat voorkomen dan zijn er in een straat ook 2 BSQ's. Deze kunnen van elkaar verschillen. Een buurman met een appartement kan een BSQ hebben van 15%, terwijl de eengezinswoning ernaast een BSQ van 25% heeft.
- Het woningtype is belangrijk voor de BSQ. Wanneer een eengezinswoning gesplitst is in appartementen, wordt voor de berekening van de BSQ uitgegaan van een appartement en de daarbij horende opstalwaarde.

6. BSQ is verhoudingsgetal

De BSQ is een percentage. Hij geeft aan welk deel van de marktwaarde (WOZ-waarde) toegerekend wordt aan de grond. Hij geeft de verhouding tussen grondwaarde en opstalwaarde aan binnen de marktwaarde.

Wat betekent dit?

- Een hogere BSQ betekent niet altijd dat er meer voor de grond moet worden betaald. Soms kan een lage BSQ bij een hoge WOZ-waarde ervoor zorgen dat de erfpachtkosten hoger zijn dan bij een hoge BSQ en een lage WOZ-waarde.

7. BSQ wordt jaarlijks vastgesteld

De grondwaarde van een woning kan per jaar verschillen, afhankelijk van de waardeontwikkeling. Soms is de grondwaarde gestegen, bijvoorbeeld omdat de buurt meer gewild is. De BSQ wordt daarom elk jaar vastgesteld. Dit gebeurt op basis van de actuele marktwaarden en opstalwaarden van de woningen in een buurt(straat).

Let op: voor het berekenen van de erfpachtkosten als u overstapt naar eeuwigdurende erfpacht is de BSQ maar één keer van belang. Namelijk op het moment dat u overstapt. Als u overstapt voor 2020 doet u dat op basis van de BSQ zoals die nu zijn opgesteld.

Wat betekent dit?

- Als u overstapt na 2020 dan kan het zijn dat de BSQ zoals die nu is bepaald is verandert. Er zou een lager BSQ kunnen zijn als de waarde van uw woning sinds 1-1-2014 is gedaald. Er kan een hogere BSQ zijn als de waarde van uw woning sinds dat moment is gestegen.