BSQ

Hoe de BSQ uitleggen?

- De BSQ is een verhoudingsgetal, het percentage zelf zegt dus niets, alleen in combinatie met de WOZ.
- Het geeft aan hoeveel procent van je WOZ is toe te schrijven aan de waarde van de grond.
- Je kunt BSQ's niet (zo makkelijk) vergelijken: de BSQ is namelijk niet alleen afhankelijk van de locatie, maar ook van de opstal.
- Het uitleggen van de BSQ is redelijk complex: het is handiger om het over de erfpachtgrondwaarde te hebben.
- Je kunt de erfpachtgrondwaarde in straten en buurten wél vergelijken.
- Theoretisch kan het zijn dat een woning in het centrum (hoge locatiewaarde) een lage BSQ heeft als de opstalwaarde (in het geval van een monument) enorm is.
- Theoretisch kan een hele lelijke woning in een ok-buurt (geen toplocatie) een hogere BSQ hebben dan een mooie woning op een toplocatie.
- Voor individuele gevallen geldt wel: hoe hoger de BSQ, hoe meer je betaalt. Mensen zullen dus sowieso een zo laag mogelijk BSQ willen.

Speciale gevallen

- *Dezelfde straat, maar twee BSQ's: waarom heeft iemand in mijn straat een lagere BSQ dan ik?*

Dat kan te maken hebben met de opstalwaarde. Als de opstalwaarde in jouw buurstraat gemiddeld hoger is, dan wordt de BSQ lager. Dat komt omdat de BSQ een verhoudingsgetal is. Waarschijnlijk is dit ook zichtbaar in de WOZ-waarde. Dan blijftde erfpachtgrondwaarde gelijkt. Want:

- WOZ x BSQ = erfpachtgrondwaarde
- 300.000 x 48 % = 144.000
- 335.000 x 43 % = 144.000 (de opstal is hier relatief meer waard)

- *Dezelfde buurt, maar andere straat: waarom hebben we niet dezelfde BSQ?*

Dat kan zowel met de gemiddelde opstalwaarde in de straat te maken hebben, als met de locatiewaarde.

- *Hij of zij woont in een staat met mooiere huizen, waarom is de BSQ daar lager?*

Als je in een lelijk pand woont, maar je hebt een hoge BSQ, dan betekent dat je op een goede locatie woont. Mogelijk is er een park in de buurt of water. Maar ook afstand tot het centrum of voorzieningen kunnen hierop van invloed zijn. Als je in een straat woont met mooie huizen, dan kan de opstalwaarde een groter deel van de waarde van het totale object (de WOZ) zijn dan de locatie. De BSQ is dan (relatief) lager.

Mogelijke reacties/vragen

- Hoeveel is mijn opstal eigenlijk waard? Waarom?
- Ik ben een uitzondering in mijn straat, waardoor mijn BSQ relatief hoog is. Dat vind ik niet eerlijk.
- Waarom is er zo'n ingewikkelde formule nodig?
- Ik heb een hoge WOZ, moet ik dan meer betalen?
- Ik heb een hoge BSQ, moet ik dan meer betalen?
- Waar is de BSQ op gebaseerd? Is dit wel een eerlijke methode? De huizen in mijn straat zijn allemaal verschillend en hebben ieder een totaal andere opstalwaarde.

- Waarom is mijn straat opgeknipt? Waardoor wordt de grens bepaald van een buurtstraat?

Beeld

Een infographic moet uitleggen dat het om een verhouding gaat. Het moet duidelijk zijn dat de uitkomst van de som belangrijker is dan de variabele in de som, als je een vergelijking wilt maken tussen straten en buurten. De erfpachtgrondwaarde is belangrijker dan de BSQ.