3. BSQ

Hoe bereken ik mijn BSQ?

De BSQ staat voor buurtstraatquote. De buurtstraatquote is een percentage waarmee de individuele grondwaarde berekend kan worden. Het is door de buurtstraatquote onnodig om voor alle individuele huizen de erfpachtgrondwaarde los te berekenen. Tegelijk doet het recht aan de verschillen die er in een buurt zijn (bijvoorbeeld wel of niet aan het water of aan een drukke weg) en zorgt het er dus voor dat het fijnmaziger is dan het geval is in het huidige stelsel. Nu wordt er namelijk gekeken op buurtcombinatieniveau (totaal 40, bijvoorbeeld IJburg Haveneiland), terwijl in het nieuwe stelsel alleen de IJburglaan al in een aantal buurtstraten wordt verdeeld. Er zijn 5000 buurtstraten.

Allereerst worden de individuele grondquotes (aan de hand van de WOZ) berekend en daarvan wordt het gemiddelde genomen. Hierdoor ontstaat de buurtstraatquote. Door het gemiddelde te nemen worden uitschieters voorkomen.

De buurtstraatquote is onderdeel van het grondprijsbeleid. Het grondprijsbeleid wordt jaarlijks vastgesteld in de Gemeenteraad.

Wat is een BSQ?

De BSQ staat voor buurtstraatquote. De buurtstraatquote is een percentage waarmee de individuele grondwaarde berekend kan worden. Het is door de buurtstraatquote onnodig om voor alle individuele huizen de erfpachtgrondwaarde los te berekenen. Tegelijk doet het recht aan de verschillen die er in een buurt zijn (bijvoorbeeld wel of niet aan het water of aan een drukke weg) en zorgt het er dus voor dat het fijnmaziger is dan het geval is in het huidige stelsel. Nu wordt er namelijk gekeken op buurtcombinatieniveau (totaal 40, bijvoorbeeld IJburg Haveneiland), terwijl in het nieuwe stelsel alleen de IJburglaan al in een aantal buurtstraten wordt verdeeld. Er zijn 5000 buurtstraten.

Allereerst worden de individuele grondquotes (aan de hand van de WOZ) berekend en daarvan wordt het gemiddelde genomen. Hierdoor ontstaat de buurtstraatquote. Door het gemiddelde te nemen worden uitschieters voorkomen.

De buurtstraatquote is onderdeel van het grondprijsbeleid. Het grondprijsbeleid wordt jaarlijks vastgesteld in de Gemeenteraad.

Graag wil ik u nog meegeven dat de overstap naar eeuwigdurende erfpacht vrijwillig is. In principe gaat er voor u niets veranderen als u er niet voor kiest om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. U houdt dan uw huidige erfpachtcontract met uw huidige algemene bepalingen. Alleen als u ervoor kiest om over te stappen naar het nieuwe erfpachtstelsel gaat er iets voor u veranderen.

Wat is de Buurtstraatquote, oftewel BSQ?
De BSQ is een percentage dat voor elke erfpachter met een woning door de gemeente is bepaald om het gronddeel van uw woning te bepalen aan de hand van de WOZ-waarde. De hoogte van het percentage is afhankelijk van de locatie en bouwtype van de woningen in uw **(buurt)straat. Omdat sommige straten erg lang zijn, worden deze soms opgedeeld in een buurtstraat. Door dit percentage te vermenigvuldigen met uw WOZ-waarde wordt uw grondwaarde berekend. Daar gaat voor erfpachters nog eens 10% vanaf om de erfpachtgrondwaarde te berekenen.**

Waarom zit er een verschil in BSQ tussen centrum en noord?/ mij en mijn achterbuurman?

De waarde van grond is sterk afhankelijk van de locatie. Hoe aantrekkelijker een locatie, hoe hoger de waarde van de grond. Een groot deel van de waarde van woningen is ingegeven door de

waarde van de locatie/grond. Op de aantrekkelijke locaties, zoals in het centrum, is het percentage van de grond in de WOZ-waarde hoger dan op minder aantrekkelijke locaties. Dit komt omdat voor het bepalen van de opstalwaarde de gemeente onder andere kijkt naar het aantal m² van de woning, bouwtype en de ouderdom. De quote, het aandeel van de grondwaarde in de WOZ-waarde, zal per straat worden bepaald. Als de waarden van de woningen in een straat in het Centrum, Zuid of West gelijk aan elkaar zijn evenals het aantal m², bouwtype en ouderdom, dan zal ook de buurtstraatquote vergelijkbaar zijn. Door te kijken naar het aantal m² van de woning, bouwtype en de ouderdom zal het voorkomen dat een straat in bijvoorbeeld het Centrum een lagere quote krijgt dan een straat in Noord.
Waar kan ik mijn buurtstraat quote vinden?
Uw buurtstraatquote kunt u vinden op de buurtstraatquotekaart op onze website: @@@

Waar kan ik de BSQ vinden?
De BSQ maakt deel uit van het beleid Grondwaardebepaling bestaande erfpachters. Dit wordt jaarlijks in de gemeenteraad vastgesteld. U vindt dit beleid hier @@@@@
In de rekentool wordt de BSQ al gebruikt binnen een bepaalde bandbreedte waarbinnen de definitieve BSQ waarschijnlijk zal komen. Bij definitieve besluitvorming in juni zal de definitieve BSQ bekend zijn en verwerkt in een definitieve rekentool.

Dezelfde straat, maar twee BSQ's: waarom heeft iemand in mijn straat een lagere BSQ dan ik?
Dat kan met twee dingen te maken hebben:

- als er in uw straat eengezinswoningen en appartementen staan dan zijn er twee buurtstraatquotes binnen uw straat: één voor appartementen en één voor eengezinswoningen. Dit komt omdat het gronddeel van een eengezinswoningen in de WOZ-waarde een andere is dan voor appartementen.
- Amsterdam is onderverdeeld in circa 400 buurten. Als een straat gelegen is in verschillende buurten, omdat het bijvoorbeeld een lange staart is of omdat de straat vlak bij de grens van een buurt ligt, dan wordt de straat voor de berekening van de buurtstraatquote opgedeeld in buurtstraat. Een buurstraat is dat deel van een straat dat binnen een buurt gelegen is.

Dezelfde buurt, maar andere straat: waarom hebben we niet dezelfde BSQ?
Dat kan komen dooreen andere gemiddelde opstalwaarde in de straat komen, als door de locatiewaarde.

Hij of zij woont in een straat met mooiere huizen, waarom is de BSQ daar lager?
Het kan zijn dat je een hogere buurtstraatquote hebt terwijl je in een woning woont die minder mooi is dan op andere locaties. De locatiewaarde telt dan relatief zwaar mee in het bepalen van de buurtstraatquote. Betere locaties kennen namelijk een hogere buurstraatquote dan relatief mindere locaties.. Mogelijk is er een park in de buurt of water of woon je in of nabij het centrum van de stad.