

Gemeenteraad van Amsterdam  
Amstel 1  
1011PN Amsterdam

Amsterdam 26 januari 2005

Betreft: TAXATIES WOZ BOM ONDER SOCIAAL HUURBELEID

**Een belangrijke rol in de omstreden plannen van minister Dekker om de huurmarkt van woningen grootschalig te liberaliseren is toebedacht aan de gemeentelijke woz-taxatie: in principe zullen alle woningen met een waarde hoger dan 130.000 euro op termijn de zogenaamde huurprijsbescherming gaan missen, waarbij de minister wel heeft aangegeven voor Amsterdam eventueel een hogere grens te willen gaan vaststellen. Hierover is evenwel nog steeds geen duidelijkheid geboden, evenmin is duidelijk of de voorstellen wel op korte termijn doorgang zullen vinden en zo ja in welke aangepaste vorm. Ondertussen vonden al vele Amsterdamse huurders afgelopen week de woz-taxatie op de deurmat. Naar aanleiding van de eerste onderzoeksbevindingen richt ik mij tot uw raad om aandacht te vragen voor het navolgende.**

Taxatie van een doorsnee huurwoning in Oud-West

Het allereerste aan ons kantoor voorgelegde taxatie-besluit heeft betrekking op een sociale huurwoning in Amsterdam Oud-West, gelegen in een juridisch nog ongesplitst woongebouw van vier woonlagen, zoals in Amsterdam nog zo veel voorkomt. Een woning van vóór 1900 met een bescheiden oppervlakte van 42m<sup>2</sup>, inclusief een douche gecombineerd met toilet op een oppervlakte van 1,2 m<sup>2</sup>. Niet voorzien van c.v., maar van één gaskachel en in de keuken een geiser. Een sobere, maar bouwkundig in acceptabele staat verkerende woning met een huur van 220 euro per maand, die naar volle tevredenheid voorziet in de woonbehoefte van een werkende Amsterdamse vrouw met een netto-inkomen van iets meer dan duizend euro. Hoewel voorstanders van de liberalisatieplannen een ander beeld proberen te wekken van de aan de markt vrij te geven woningen verdwijnt deze huurwoning in de voorstellen toch echt naar de categorie geliberaliseerd. De belastingdienst, ressorterend onder VVD wethouder Huffnagel, heeft namelijk als nieuwe woz-waarde voor de woning het bedrag van 171.500 euro vastgesteld, waar als huidige woz-waarde een bedrag van 89.394 euro geldt. Met zulke stijgingen schiet het natuurlijk lekker op met de in sommige kringen al jaren gewenste totale liberalisatie van de woningenmarkt.

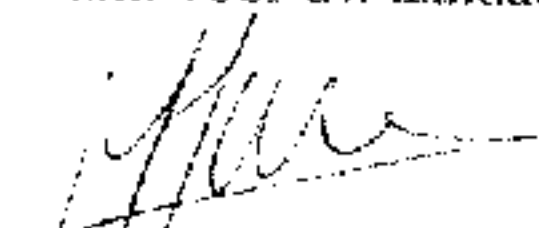
### Onzuivere prijsvergelijking

De bijna verdubbeling van de waarde roept de vraag op of er geen sprake is van een onverantwoord opdrijven door de belastingdienst van de huizenprijzen. De Wet waardering onroerende zaken bepaalt kort samengevat dat aan de onroerende zaak de waarde dient te worden toegekend, die deze twee jaar eerder had voor een redelijk oordelend verkoper en koper bij verkoop in lege staat en niet bezwaard door erfpacht. De belastingdienst heeft in het vorige week verzonden besluit over de hierboven omschreven woning de grote stijging gerechtvaardigd en gemotiveerd door te verwijzen naar een drietal uit haar registratiesysteem gelichte, qua oppervlakte en ligging vergelijkbare, woningen, die echter ..... alle drie onderdeel uitmaken van een juridisch gesplitst gebouw. Naar algemeen bekend is gelden er voor het verkrijgen van een vergunning voor splitsing strenge eisen en zal er bij een gerealiseerde splitsing in regel sprake zijn van forse investeringen met een verhoging van de waarde tot gevolg. Bovendien is de splitsing zélf prijsopdrijvend, hetgeen een de van de redenen vormt voor de strenge gemeentelijke regelgeving op dit terrein. Daarom komt de door de belastingdienst gehanteerde methode ter vaststelling van de economische waarde van ongesplitste etages als onzuiver voor. De belastingdienst weet zich evenwel gesteund door een uitspraak van de belastingrechter uit 1992, die overigens gezien de rechtspraktijk omstreden is. Twee jaar geleden erkende de rechter in een zaak, aangespannen door een eigenaar van een ongesplitst pand, de inbreuk op het gelijkheidsbeginsel, maar vond de rechter ook dat er (nog) sprake was van een objectieve en redelijke rechtvaardiging voor die inbreuk. Het is maar zeer de vraag of de omstreden methode van waardestelling bij de toenemende belangen nog wel stand zal kunnen houden, waarbij de praktijk ook nog wel eens op een andere manier zou kunnen ploffen.

### Bom onder het splitsingsbeleid

De omstreden waardestelling door de Belastingdienst bedreigt namelijk ook het splitsingsbeleid. De eigenaar van het bovenbeschreven ongesplitste gebouw, die door de belasting een dezer dagen eveneens aangeslagen wordt op de totaalwaarde in gesplitste staat, lijkt immers sterke argumenten in handen te hebben om vervolgens de afgifte van een splitsingsvergunning te verlangen. Als de wethouder moet toegeven dat hier een risico ligt betekent dit niets anders dan een mogelijke bom onder de uitvoering van het gemeentelijke splitsingsbeleid. En wordt daarmee de fractie van de VVD, die vorig jaar september middels een notitie aan de gemeenteraad van haar leden Goring en Buurma-Haitsma klaagde over de voor eigenaren moeizame splitsingsprocedure, op haar wenken bediend. Maar terug naar ook die andere bedreiging, de plannen van VVD minister Dekker. Als al de sobere 42 m<sup>2</sup> woning midden in Oud-West boven de liberalisatiegrens uitkomt (meer dan veertig duizend euro op dit moment!) is de prangende vraag welke woningen in de wijk dan nog ónder de grens blijven? Als de fervente aanhangers van de voorgestelde liberalisatie hier geen adequaat antwoord op hebben betekent dit niets anders dan dat de betreffende politici de koers kwijt zijn en zelfs bezig zijn om de belangrijkste pijler onder het grootstedelijke vernieuwingsbeleid, de woningdifferentiatie, te ondermijnen.

Dank voor uw aandacht,



Henri Sarolea