

Aan de Gemeente Amsterdam Dienst Belastingen

Onderwerp: **Bezwaarschrift tegen de WOZ-waardebeschikking 2005 (peildatum 1-1-2003)**

Biljetnummer:

Waardebeschikkingsnummer:

Dagtekening: **28-02-2005**

Object: **3 Leliedwarsstraat 29**

WOZ waarde: **299.500 euro**

Amsterdam 10 maart 2005

Geachte inspecteur der gemeentebelastingen,

U heeft mij aangeslagen om OZB te betalen gebaseerd op een geschatte marktwaarde van mijn woning (WOZ). Als ik afga op de door U verstrekte gegevens moet ik concluderen dat de geschatte marktwaarde van mijn woning vanaf begin 02-12-2004 tot 28-02-2005 is met 101.199 euro's gestegen. 02 december 2004 heb ik van de Dienst Belastingen Amsterdam telefonisch me laten informeren over de WOZ waarde van mijn woning, de ambtenaar heeft mij een WOZ waarde van €198.301 geïnformeerd.

Afgaande op het taxatierapport constateer ik een aantal principiële en feitelijke onjuistheden. Naar mijn mening heeft U de WOZ-waardebeschikking te hoog vastgesteld. Ik maak bezwaar tegen de WOZ-waardebeschikking 2005 (peildatum 01-01-2003), om de volgende redenen:

1) PRINCIPIËLE REDENEN

a) Oneigenlijk gebruik van WOZ waarde

Waarom moet ik belast worden voor bezit wat niet mijn eigendom is ?

De WOZ waarde betreft de waarde van privaat eigendom en de daaraan gekoppelde OZB belasting dient daarom te worden beperkt tot de eigenaren van betreffend onroerend goed. Ik ben een huurder. Huurders betalen huur voor gebruik van onroerend goed.

b) De WOZ ondersteunt speculatie met woningen

De exorbitante stijging van de WOZ waarden in de afgelopen 10 jaar (verdubbeling tot zevenvoudiging) weerspiegelt de speculatie op de woningenmarkt, waar de woningnood door extreme winst wordt verzilverd. Met de WOZ waardevaststelling wordt de speculatieve prijsontwikkeling bevestigd, maar ook versterkt omdat eigenaren op basis van WOZ waarde stijging hypotheek kunnen krijgen en daarmee nieuwe prijsstijgingen worden uitgelokt. Hierdoor worden behalve huurders ook nieuwe starters op de koopwoningenmarkt benadeeld, die daardoor een nog grotere schuld krijgen.

c) Oneigenlijke gelijkschakeling van (sociale) huurwoning met koopwoning

Voor de vaststelling van de WOZ waarde heeft U mijn woning vergeleken met de waarde van woningen die leeg verkocht zijn. Deze benadering gaat mank, omdat ze voorbij gaat aan de economische en politieke realiteit. Hoewel U in de toelichting stelt dat geen rekening wordt gehouden met de al dan niet verhuurde staat van de woning, spreek ik U aan op uw eigen verantwoordelijkheid als uitvoerder aan de wetgevende macht om te handelen in overeenstemming met algemeen aanvaarde uitgangspunten binnen ons maatschappelijk bestel. Uw benadering ondergraaft het bestaande systeem van sociale huisvesting, zoals dat in Nederland sinds 1901 met de totstandkoming van de woningwet tot ontwikkeling is gekomen. Dit is niet alleen voor mij persoonlijk nadelig, maar algemeen maatschappelijk ongewenst en in strijd met beginselen, waarin de zorg voor goede huisvesting van alle ingezetenen door de overheid als grondrecht is aanvaard.

Afgaand op de economische realiteit kan worden vastgesteld dat de marktwaarde van bewoonde huurwoningen met huurprijsbescherming, waartoe ook mijn woning kan worden gerekend, totaal verschillend is met de marktwaarde van lege koopwoningen. Feitelijk ligt de marktwaarde van bewoonde (sociale) huurwoningen veel lager dan die van lege koopwoningen. Iedere vastgoedhandelaar kan U dit bevestigen.

Uw benadering is in strijd met de woningwet, volgens welke huurders huurbescherming genieten. Volgens de woningwet kan een eigenaar niet zomaar over de woonruimte beschikken als zijnde leeg opgeleverd, zolang huurders daarin wonen. U doet alsof dit gegeven niet relevant is door de waarde van bewoonde huurwoningen gelijk te stellen met die van lege koopwoningen. Ook handelt U in strijd met afspraken, die de gemeenteraad en de stadsdeelraad centrum hebben gemaakt aangaande verkoop van huurwoningen. Hierbij is bepaald dat huurwoningen met huurprijsbescherming niet zomaar verkocht mogen worden. Dit is om te voorkomen dat segregatie ontstaat en woningnood nog groter wordt. Daarom zijn maximale aantallen afgesproken. Aantallen die slechts een fractie zijn van de bestaande voorraad van huurwoningen met huurprijsbescherming. Hierbij verwijs ik naar het convenant Verkoop Sociale Huurwoningen {2002-2007} en de nota Woonbeleid van stadsdeel Centrum uit 2004.

d) Gedwongen verhuizing

Als gevolg van de manier waarop U de WOZ waarde heeft vastgesteld zal ik daadwerkelijk mijn woning verliezen. Met een WOZ waarde van €299.500 zal ik vanaf 2010 mijn woning moeten verlaten want die wordt aan de vrije markt prijsgegeven.

e) Stagnatie en ontmoediging van carrière en inkomens ontwikkeling

In het jaar 2005 heb ik een inkomen op bijstandsniveau waardoor ik een kwijschelding op de OZBG aanslag krijg plus de zekerheid dat zolang ik een bijstandsniveau inkomen heb ik in mijn woning tot 2010 kan blijven wonen. Als ik de kans krijg mijn inkomensniveau tot een middeninkomen te verhogen zal ik dat toch moeten laten liggen, want dat zou betekenen óf gedwongen gaan verhuizen óf blijven in mijn huidige woning en per saldo een netto bijstandsniveau overhouden. Alleen met een inkomensniveau ver boven de middeninkomen zal ik met rust in mijn woning kunnen blijven wonen. Maar zo'n inkomenssprong komt zelden voor.

f) politieke belangen buiten de democratische besluitvorming doorvoeren

Afgezien van het feit dat de democratische besluitvorming in de 2^e Kamer nog niet afgerond is, wordt het plan van minister Dekker via de WOZ in feite al ingevoerd.

g) Segregatie wordt via de WOZ geformaliseerd

Segregatie op basis van inkomen wordt door de WOZ tot een bureaucratische handeling geformaliseerd, maar ook de subjectieve *gewildheidsfactor* van de buurt en de *ligging* van de woning worden tot een wetmatige norm geformaliseerd. De vak herhaalde uitspraak van neoliberale politici "*Voor een dubbeltje op de eerste rang willen zitten*" spreekt boekendelen over de rangen-, standen- en klasse-ideologie die achter de WOZ staat.

Ik verzoek U principieel af te zien van de door U gekozen benadering als zijnde onrealistisch en onredelijk. Zou U de beginselen van huisvestingszekerheid voor allen willen respecteren en geen verdere medewerking verlenen om dit kapot te maken?

2) FEITELIJKE REDENEN

a) De tenaamstelling

Ik was op 01-01-2003 niet de eigenaar en ook niet de gebruiker van het object.

b) De waardevaststelling

Ik ben het niet eens met de door U vastgestelde waarde. Ik ben van mening dat de waarde lager vastgesteld moet worden.

c) De gevolgen voor de huur

Het kabinet heeft vergaande plannen met de huurprijzen, die ook voor zittende huurders grote gevolgen {kunnen} hebben. Gevolg kan zijn dat ik mijn huur niet meer kan betalen en op termijn mijn woning moet verlaten. De rechtsgevolgen voor mijn positie als huurder zijn in de plannen van het kabinet direct gekoppeld aan de taxatie waar ik nu bezwaar tegen maak. U heeft mij daarover niet geïnformeerd en dat is in strijd met een *behoorlijke rechtsbescherming*, en de beginselen van behoorlijk bestuur. Ik kan de gevolgen momenteel onvoldoende overzien om mijn belang in deze zaak in te schatten, ik verzoek u mij daarom alsnog volledig te berichten zodra de Tweede Kamer heeft geoordeeld over de plannen van het kabinet en de behandeling van mijn bezwaar op te schorten tot na die datum.

d) Het Taxatieverslag

De volgende gegevens in het taxatieverslag zijn onjuist:

- De oppervlakte woning moet zijn: 54 m²
- De vermelde bijgebouwen zijn onjuist en moeten zijn: box

De vergelijking met de drie referentiewoningen gaat mank:

- Mijn woning is kleiner.
- De transactiedatum van een referentiewoning ligt meer dan 3 maanden na 01-01-2003 en een tweede referentiewoning ligt 3 maanden voor 01-01-2003
- Om uw vergelijking te kunnen controleren verzoek ik u om mij de taxatierapporten van mijn woningen en de referentiewoningen toe te sturen.
- U kunt hooguit mijn pand als geheel taxeren en de waarde delen door het aantal woningen
- De vergelijkingsobjecten zijn verkocht in een volstrekt overspannen markt. Het is niet reëel om alle woningen tegelijk op deze overspannen prijzen te baseren. Immers als alle woningen tegelijk verkocht zouden worden zou daar een zeer aanzienlijke matiging van de koopprijzen vanuit gaan. Ik verzoek u dan ook te stoppen met het opdrijven van de prijzen en de getaxeerde waarden met tenminste 50% te verlagen.

In het taxatieverslag wordt de kwaliteit en het onderhoud ten onrechte als "normaal" getypeerd. Dit is onjuist. Ik vraag mij af op welke gegevens U zich heeft gebaseerd. Voor beoordeling van de bestaande situatie in deze heb ik gebruik gemaakt van het besluit "kwaliteitseisen bij splitsing", zoals bepaald in 2002 door de stedelijke woningdienst. De hierin gehanteerde kwaliteitsnormen zijn voor zowel koopwoningen als voor huurwoningen bruikbaar.

Er is geen rekening gehouden met:

- Ernstig onderhoudsgebrek van de gehele gebouwenstructuur. Als gevolg van bouwfraude met de funderingen zakt het gehele gebouw, dat blijkt uit de vele scheuren die in het hele gebouw aanwezig zijn. In mijn woning zijn de scheuren tot 2 meter lang en tot 15 mm breed.
- Het ernstige achterstallig onderhoud van mijn box. Alle muren zijn doordrenkt van vocht waardoor de box onbruikbaar is geworden.

e) Aanvullend op deze bezwaren verzoek ik u ook nog het volgende:

- Ik wens eerst nadere informatie van u te ontvangen en zal mijn bezwaren nader aanvullen binnen een door u gestelde termijn zodra ik de gevraagde gegevens heb ontvangen. Graag ontvang ik van u de volledige gegevens die ten grondslag liggen aan de door u vastgestelde waarde, zoals bepaald in artikel 40 van de Wet Waardering Onroerende Zaken. Voor zover u de waarde heeft bepaald volgens de vergelijkingsmethode (artikel 4, onderdeel a van de Uitvoeringsregeling Instructie Waardebepaling Wet Waardering Onroerende Zaken), verzoek ik u tevens de taxatieverslagen bij te voegen van alle objecten welke als referentie zijn gebruikt. Nu de waardebepaling afhankelijk is van verschillende factoren, verzoek ik u om bij al deze objecten aan te geven wat de onderhoudstoestand, de doelmatigheid, aanwezige voorzieningen, de kwaliteit/luxe, de inhoud van zowel het hoofdgebouw als het/de bijgebouw(en) is. Daarnaast verzoek ik u om aan te geven welke berekeningsmethode t.a.v. de oppervlakte is gehanteerd, in casu de bruto of netto oppervlakteberekeningsmethode (zie NEN 2580) Hoewel artikel 5 van de Uitvoeringsregeling Instructie Waardebepaling Wet Waardering Onroerende Zaken aangeeft dat gebruik kan worden gemaakt van de modeltaxatieverslagen, staan hierop de minimale gegevens vermeld. Aangezien u meerdere factoren in de waardebepaling gebruikt verzoek ik u toch om ook deze factoren aan mij bekend te stellen. Op grond van artikel 4:16 AWB dient een beschikking te berusten op een deugdelijke motivering, derhalve dienen de vastgestelde feiten die leiden tot de vastgestelde waarde zoals voornoemde factoren aan mij te worden bekend gesteld.
- Mocht U om welke reden dan ook mijn bezwaren afwijzen, dan verzoek ik beleefd de mogelijkheid te krijgen om gehoord te worden.

Ik hoop U met dit bezwaarschrift voldoende te hebben geïnformeerd. U bent welkom om bij mij thuis te komen om wel reële inschatting van de woonsituatie te kunnen maken.

Hoogachtend,

handtekening
10-03-2005

A.A. Vega Nebel
3^e Leliedwarsstraat 29
1015 TD Amsterdam
020-6633978