

# HUURDERS KRANT

Speciale  
editie

Uitgave Huurdersvereniging Amsterdam, maart 2005

MAAK BEZWAAR  
TEGEN UW  
WOZ-AANSLAG!

Minister Dekker laat huurprijzen  
bepalen door WOZ

## Huren enorm verhoogd

Onlangs heeft u weer de bekende groene enveloppe van de gemeentebelastingen in de bus gekregen. Onderdeel van deze belastingaanslag is de geschatte verkoopwaarde van uw woning, de zogenaamde WOZ. Deze WOZ-waarde is erg belangrijk, omdat minister Dekker van plan is de hoogte van de huren hiervan afhankelijk te maken. Mogelijk gevolg is dat de maximale huur van een kwart van de woningen in Amsterdam in 2006 bijna verdubbelt.

**D**E Huurdersvereniging Amsterdam en het Comité Stop Dekker roepen u daarom op om bezwaar te maken tegen de hoogte van de nieuwe WOZ-waarde van uw woning. Bezwaar maken kunt u door het formulier elders in deze krant in te vullen.

“Voor huurders is dat lood om oud ijzer”, zegt Fred Gersteling van de Huurdersvereniging Amsterdam. “Een torenhoge maximale huurprijs is voor de lage- en middeninkomens net zo min te betalen als een vrije markthuur.”

De minister wil de wijzigingen in laten gaan op 1 juli 2006. Deze zijn daarna moeilijk terug te draaien. Als de maximale huur van een fors deel van de woningen vanaf 2006 verdubbelt, dan schieten deze huurders weinig meer op met uitstel van de beslissing over liberalisatie tot 2008.



### Dreigende huurontploffing

Dekker heeft haar plannen voor de liberalisatie van de woningmarkt op de lange baan moeten schuiven. Hoewel het volledig afschaffen van de maximale huurprijs voor een kwart van de woningen voorlopig wordt uitgesteld, gaan de huren ondertussen wel fors omhoog.



### Bezwaar maken

Of de maximale huurprijs van uw woning in de toekomst afgeschaft kan worden hangt af van de WOZ-waarde van uw huis. Huizen met een door de belastingen geschatte verkoopwaarde (WOZ) van ca. 205.000 euro of meer lopen over vijf jaar het risico geliberaliseerd te worden. Deze staan vooral binnen de ring A10. Voor woningen met een WOZ van meer dan ca. 260.000 euro is het zelfs zeker dat over vijf jaar de veel hogere markthuur moet worden betaald. De zogehete 'liberalisatie' van deze woningen betekent dat zittende huurders



### Wat is WOZ?

W.O.Z. STAAT voor de Wet Waardering Onroerende Zaken. De WOZ-waarde van uw huis wordt vastgesteld door de gemeentelijke Dienst Belastingen. Die heeft de waarde van uw woning vergeleken met dezelfde soort huizen in uw buurt die rond de peildatum van 1 januari 2003 verkocht zijn. Op basis daarvan heeft zij de marktwaarde of geschatte verkoopprijs van uw woning vastgesteld. De WOZ-waarde is gelijk aan deze geschatte verkoopprijs van uw woning. De WOZ is erg belangrijk voor huurders omdat de WOZ-waarde vanaf 2006 bepaalt hoe hoog de (maximale) huur van uw woning en hoe hoog de huurverhoging per jaar mag zijn. Of simpel gezegd: Hoe hoger de WOZ-waarde van uw huis, hoe hoger straks uw huur!

over een paar jaar aan markt zijn overgeleverd.

Voor nieuwe bewoners geldt weer een andere regeling. Als u komende jaren naar een woning verhuist met een WOZ-waarde tussen de ca. 205.000 euro en 260.000 euro gaat u een huur betalen die ligt tussen ca. 600 euro tot 750 euro. Dat is vaak het dubbele van de huur die nu gevraagd wordt voor dergelijke woningen. Dit systeem werkt gettovorming in de hand. Want een woning in de stadsdelen binnen de ring zal in de toekomst voor mensen met lage inkomens vrijwel onbereikbaar worden. Protesteer daarom tegen de plannen van minister Dekker! Vul het formulier in deze krant in!

Bastiaan van Perlo



## Wat betekenen de plannen van minister Dekker voor u?

### 1. Welke situatie is nu voor u van toepassing?\*)

- Mijn woning heeft een WOZ-waarde van minder dan 205.000 euro

De normale maximale huurprijs (op basis van het puntenstelsel) blijft voor u van toepassing. U betaalt de 'reguliere' huurverhoging, wat toch al snel betekent dat uw huur over vijf jaar, in 2009, zo'n 19% hoger is dan nu.

- Mijn woning heeft een WOZ-waarde tussen 205.000 en 260.000 euro

U gaat extra huurverhoging betalen. Uw huur is in 2009 zo'n 23% hoger dan nu. Vanaf 2008 of 2010 wordt de maximale huurprijs van uw woning mogelijk helemaal afgeschaft. Door deze mogelijke liberalisatie mag de verhuurder de veel hogere vrije-markthuur vragen. In de praktijk is dit, afhankelijk van uw woning en de wijk waar u woont, al snel het dubbele van de huidige huur.

- Mijn woning heeft een WOZ-waarde hoger dan 260.000 euro

U betaalt extra huurverhoging. Uw huur is in 2009 zo'n 23% hoger dan nu. Vanaf 2010 wordt de maximale huurprijs van uw woning helemaal afgeschaft. Door deze liberalisatie mag de verhuurder de veel hogere vrije-markthuur vragen. In de praktijk is dit, afhankelijk van uw woning en de wijk waar u woont, al snel het dubbele van de huidige huur.

### 2. Wilt u de komende jaren gaan verhuizen naar een populair stadsdeel?

Zo'n 20% van alle huurwoningen in de stad heeft een WOZ-waarde tussen de ca. 205.000 en 260.000 euro. Deze huizen staan vooral binnen de ring A10. Wanneer u in deze woningen als nieuwe huurder komt dan betaalt u maximaal een percentage van de WOZ-waarde van dat huis als huur. Dat zal neerkomen op huren tussen de ca. 600 euro en 750 euro per maand. In veel gevallen is dat een verdubbeling van de huidige maximale huur van deze woningen. Dat betekent dat 20% van alle huurwoningen in de stad (één op vijf dus) onbetaalbaar wordt voor de lagere inkomens. Dit zal de woning-

nood alleen maar doen toenemen en segregatie in de hand werken.

### 3. Heeft u nu recht op huursubsidie?

Als u huursubsidie ontvangt en en woont in een huis met een WOZ-waarde van meer dan ca. 205.000 euro dan krijgt u dezelfde huurstijging als wanneer u in een woning met een waarde onder de 205.000 euro zou wonen (zie bij 1.). Maar dit geldt alleen zolang u niet verhuist! (zie bij 2.).



\*) De genoemde WOZ-waarden zijn voorlopige berekeningen. De minister moet deze grenswaarden binnenkort nog officieel vaststellen.

René Danen

## Voorbeeld huur- verdubbeling

EEN GEWONE OUDE huurwoning van ca. 60 vierkante meter in de Amsterdamse De Pijp heeft een huur van ongeveer 300 euro in de maand. De WOZ-waarde was in 1999 ongeveer 140.000 euro (en in de nieuwe aanslag dit jaar al bijna tweehalve ton!). Als in deze woning nieuwe bewoners komen dan betalen die volgens de nieuwe plannen van Dekker een huur van 5,4% van de WOZ-waarde van 140.000 euro. Dit betekent een nieuwe huur van 630 euro in de maand. Dat is een verhoging van 330 euro!



Secretaris Fred Gersteling van de Huurdersvereniging Amsterdam overhandigt een petitie aan minister Dekker.



# Bezwaarschrift tegen WOZ-beschikking

Aan de Dienst Belasting gemeente Amsterdam, Postbus 23100, 1100 DP Amsterdam

## Neem over van uw belastingaanslag:

Datum beschikking (dagtekening)

Waardebeschikkingnummer

Betreft object (adres)

WOZ-waarde

Geachte heer, mevrouw,

IK ONTVING VAN U bovengenoemde WOZ-beschikking 2005. Ik ben het niet eens met de daarin genoemde waarde voor mijn woning. Naar mijn mening heeft u deze te hoog vastgesteld. Ik maak bezwaar tegen de waardebeschikking, om de volgende redenen:

### (kruis één of meerdere hokjes aan)

De waardevaststelling heeft grote gevolgen voor de huurprijs van mijn woning. Het kabinet is op 4 februari 2005 akkoord gegaan met de voorstellen van minister Dekker voor het nieuwe huurbeleid. Afhankelijk van de WOZ-waarde kan de huurprijs van mijn woning extra worden verhoogd, geldt de maximale toegestane huurprijs op basis van het woningwaarderingstelsel niet meer en kan de huurprijs van mijn woning worden geliberaliseerd. U heeft mij daarover bij de beschikking niet geïnformeerd en dat is in strijd met een behoorlijke rechtsbescherming, en de beginselen van behoorlijk bestuur. Dit terwijl de kabinetsplannen grote gevolgen zouden kunnen hebben voor mijn situatie. De huurprijs zou voor mij onbetaalbaar kunnen worden en er toe kunnen leiden dat ik moet verhuizen, terwijl er geen betaalbare huurwoningen in de gemeente voorhanden zijn.

Mijn woning wijkt af van de genoemde referentiepanden op de beschikking. Mijn woning is minder waard dan de panden waarmee vergeleken is omdat:

- het betreft een ander soort woning/tussenwoning
- mijn woning is minder groot/heeft minder kamers
- er is geen/een kleinere garage
- de binnenkant wijkt af/is minder luxe
- de staat van onderhoud is minder
- de ligging is minder gunstig
- de referentiepanden zijn gesplitst en recent verkocht. Om voor splitsing in aanmerking te komen moet een pand voor lange tijd onderhoudsvrij zijn. Dat vergt aanzienlijke in-

vesteringen in onderhoud. Mijn verhuurder heeft geen (vergelijkbare) investeringen in mijn woning gedaan.

De verkoopdatum van een of meerdere referentiewoningen ligt meer dan drie maanden na 1 januari 2003.

Er is bij het vaststellen van de WOZ-waarde van mijn woning geen rekening gehouden met:

- overlast van verkeer / bedrijven / horeca / vliegtuigen
- aanwezigheid van asbest / vervuilde grond
- (toekomstige) toename van vliegverkeer/ nieuwe spoorlijn
- de volgende onderhoudsgebreken van mijn woning (zie bijlage)
- overlast door het ontbreken van bestrating (in een nieuwbouwwijk)
- overlast door grote bomen
- de wijk, die minder geliefd is geworden door

het feit dat vergelijkbare woningen bij verkoop minder hebben opgebracht

het feit dat er op de woning een aanschrijving rust

..... (nr) ..... (datum)

het feit dat de woning op korte termijn gesloopt wordt

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.

Mocht u het voornemen hebben mijn bezwaren af te wijzen dan verzoek ik gehoord te worden.

Hoogachtend,

### (Handtekening)

Datum

Naam

Adres

Postcode en woonplaats

Telefoonnummer

## Toelichting

DE DIENST BELASTINGEN van de gemeente heeft u een forse rekening gestuurd, met daarbij een taxatie voor de nieuwe WOZ-waarde van uw woning. Deze waarde is van groot belang voor uw toekomstige woonlasten. Uw woning is vergeleken met woningen in de buurt die rond de datum van 1 januari 2003 zijn verkocht. Op basis daarvan is de marktwaarde van uw woning vastgesteld. Kijk goed naar de WOZ-waarde. Als u deze hoog vindt doet u er goed aan bezwaar te maken. Dit is kosteloos.

Als het aan minister Dekker ligt bepaalt namelijk straks de geschatte verkoopwaarde van uw huis (WOZ) hoe hoog de (maximale) huur mag zijn van uw woning en of u onder de huurprijsbescherming valt of niet. Simpel gezegd: hoe hoger de WOZ-waarde, hoe hoger straks uw woonlasten. Als u wilt protesteren tegen deze rampzalige plannen van Dekker kruis dan op bijgaand bezwaarschrift het eerste hokje aan.

Bovendien heeft u er belang bij dat voor uw woning een WOZ-waarde wordt vastgesteld die ligt onder een bepaalde grenswaarde. Als uw woning namelijk over de grens van respectievelijk 205.000 euro of ca. 260.000 gaat, loopt u in de toekomst een oplopende kans op forse huurverhogingen. Kruis dus ook de andere vakjes op het formulier aan als die voor u van toepassing zijn. Als uw bezwaar wordt toegekend krijgt u een lagere WOZ-waarde en daarmee kunt u mogelijk aan forse huurverhogingen in de toekomst ontkomen.

Let u wel op dat bezwaar maken tijdig moet gebeuren. Bezwaar maken moet binnen 6 weken na dagtekening van de aanslag gebeuren. Dat kan al voor 11 maart 2005 zijn. Maar voor de meeste mensen kan het ook nog enkele weken later.



### Hoe werkt het?

- ▶ Vul bijgaand formulier in (vergeet niet de juiste hokjes aan te kruisen en te ondertekenen).
- ▶ Knip het formulier uit deze krant en stuur het in een gefrankeerde

enveloppe aan de Dienst Belasting gemeente Amsterdam, Postbus 23100, 1100 DP Amsterdam.

- ▶ De Dienst Belastingen stuurt bericht van ontvangst van uw bezwaar.
- ▶ Vervolgens ontvangt u de aanvullende gegevens of bericht dat u die niet of maar gedeeltelijk krijgt.
- ▶ Uiteindelijk ontvangt een beslissing op uw bezwaren. Als u het daar niet mee eens bent kunt u in beroep bij de Sector Bestuursrecht van de rechtbank.



### Andere bezwaren maken

Het formulier dat hiernaast in deze krant is afgedrukt is sterk vereenvoudigd. Dit betekent dat niet alle vormen van bezwaar maken er mee mogelijk zijn. Als u bijvoorbeeld eerst nog aanvullende informatie van de belastingdienst wilt ontvangen om uw bezwaar goed te kunnen onderbouwen doet u er goed aan eerst een pro-forma bezwaar in te dienen. Bij de huurteams (zie elders op deze pagina) kunt u daar een ander formulier voor halen.

U kunt ook bezwaar maken en uitstel van betaling vragen voor de andere heffingen zoals afvalstoffenheffing, ingezetenenomslag en/of verontreinigingsheffing oppervlaktewater. Hiervoor kunt u ook bij de huurteams een formulier krijgen.

U kunt ook bezwaar maken als u de tenaamstelling niet klopt of als u bijvoorbeeld op 1 januari 2005 niet de eigenaar of gebruiker van het object was. Bij de belastingaanslag die u ontvangen heeft in de groene enveloppe zit vaak ook een bezwaarformulier dat u voor andere bezwaren kunt gebruiken. Als u dit niet ontvangen heeft kunt u de Amsterdamse belastingdienst bellen voor een exemplaar.



## Meer informatie?

U KUNT BIJGAAND bezwaarschrift zelf invullen en opsturen aan de belastingdienst. Als u tips of een toelichting wilt hebben kunt u contact opnemen met een huurteam bij u in de buurt.

### Huurteams Amsterdam

- ▶ **Oude Binnenstad** Binnengasthuisstraat 150, tel. 4214868, 6224288
- ▶ **Westelijke Binnenstad** 1e Laurierdwarsstraat 6, tel. 4205835
- ▶ **Rivierenbuurt** Rijnstraat

115, tel. 6422176 en 6422179. Spreekuren: dinsdag 14.30 - 19.00 uur, Telefoonisch spreekuur: ma t/m do 9.30 - 10.30 uur

- ▶ **Buitenveldert** Van Leijenberglaan 124, tel. 6421116. Spreekuren: wo 13.00-15.00 uur en do 19.00-20.00 uur
- ▶ **De Pijp** Gerard Doustraat 133, tel. 6645383. Telefonisch spreekuur: dagelijks van 9.00 tot 10.00 uur. Inloopspreekuur wo 9.00 - 12.00 uur, do van 19.30 - 21.00 uur

▶ **Zuid** H. Jacobszstraat 4-6, tel. 4715708 Inloopspreekuur: do van 10.00 tot 12.00 uur

▶ **Baarsjes / Bos & Lommer** Columbusplein 1, tel. 4121537. Inloopspreekuur: do van 19.00 - 21.00 uur en op afspraak vr van 9.00 tot 12.00 uur

▶ **Oud-West** 1e Helmersstraat 106a. Spreekuur: ma, di, do, vr: 10.30 - 11.30 uur

▶ **Westerpark** Van Hallstraat 81, tel. 6821133

▶ **Oost / Watergraafmeer-Zeeburg** Wijttenbachstraat 34hs, tel. 6650027. Inloopspreekuur vr 9.00 - 12.00 uur

▶ **Huurteam Tuinsteden** Nieuwe

Zijds Voorburgwal 32, tel. 4283739  
Telefonisch spreekuur: ma t/m do 9.30 - 10.30 uur

### Andere instanties

- ▶ **Huursprekuren:** www.steunpuntwonen.nl of 5230130.
- ▶ **Sociaal Raadslieden:** www.sociaalraadslieden.nl of 5522537
- ▶ **Formulierenbrigade:** www.omarm.amsterdam.nl of 5611076
- ▶ **Dienst Belastingen Amsterdam:** www.gemeentebelastingen.amsterdam.nl of 7993930

**Hulp nodig bij het invullen?** Heeft u hulp nodig bij het

invullen van het bezwaarschrift? U kunt hulp krijgen bij de WOZ-dubbeldekker van het Comité Stop Dekker. Deze staat op zaterdag 5 maart van 11.00 tot 13.00 uur op het Marie Heinekenplein in De Pijp. En van 14.00 tot 16.00 uur op de hoek van de Eerste van Swindenstraat en de Pontanusstraat in Oost. Neem uw WOZ-aanslag mee naar de bus.



# Nieuwe plannen Dekker rampzalig voor stad en huurder

**De nieuwste plannen van minister Dekker (Volkshuisvesting) zijn rampzalig voor huurders. In sommige media is de laatste tijd ten onrechte gesuggereerd, dat plannen van minister Dekker om de huren te liberaliseren van de baan zijn. Niets is echter minder waar.**

**D**E MINISTER zet haar plan om vanaf 1 juli 2006 woningen met een hoge WOZ-waarde te liberaliseren gewoon door. Dekker stelt in haar plannen voor om de jaarlijkse huurstijging geleidelijk toe laten nemen, huizen in betere wijken snel duurder te maken en de maximale huurgrens voor een deel van sociale huurwoningen op termijn af te schaffen. Deze maatregelen leiden ertoe dat de huurders het steeds zwaarder krijgen en dat de tweedeling in de stad tussen ge-

wilde en minder gewilde wijken zal toenemen.

## Huurders vogelvrij

Voor wie verhuist naar een nieuwe woning gaan de hogere huren in op 1 juli 2006. Ook bestaande huurcontracten worden aangepakt: huiseigenaren mogen de komende jaren 2 tot 4% extra huurverhoging vragen bovenop de inflatie. Bovendien dreigen 85.000 huurwoningen in Amsterdam die een WOZ-waarde hebben boven de ca. 205.000 euro in een overgangsperiode van vier jaar

de huidige huurprijsbescherming te verliezen. Wie vervolgens de markthuur niet kan opbrengen, mag volgens de minister omzien naar een andere woning. Hiermee wordt een in Nederland ongekend principe geïntroduceerd: zittende huurders verliezen hun rechtszekerheid. Huurders worden daarmee vogelvrij verklaard.



## Gedwongen verhuizingen

De huren van woningen met een WOZ-waarde boven de ca. 205.000 euro zullen harder stijgen dan andere huurwoningen. Huurders van deze gewilde woningen blijven in onzekerheid over hun toekomstige huurprijs. De huurstijgingen liggen ver boven de inflatie, terwijl het inkomen van huurders de komende jaren nauwelijks zal stijgen. Vooral huurders met een bescheiden middeninkomen worden door deze huurmaatregelen hard getroffen. Zij hebben immers geen recht op huursubsidie en een koopwoning is voor hen financieel niet haalbaar, omdat ze niet voldoende kunnen lenen. Ze kunnen dus geen kant op en hebben geen andere keus dan de huurverhogingen op te hoesten of te verhuizen naar een goedkope woning in een minder populair stadsdeel.

37% van hun inkomen kwijt zijn aan huur. Nu is dat 24%.



## Bezuiniging huursubsidie

Bovendien kort de minister ook nog op de huursubsidie. Ontvangers van huursubsidie krijgen nu al 12 euro minder per maand en dat loopt op tot 18 euro per maand in 2007. Daarnaast wil Dekker dat verhuurders of woningbouwcoöperaties vanaf 2006 250 miljoen euro per jaar bijdragen aan de huursubsidie-uitgaven. Zij mogen dit verhalen op de huurders door de huren verder te verhogen. Met dit plan wordt de solidariteit in Nederland verder afgebroken: alleen huurders betalen mee aan de huursubsidie, mensen met een koopwoning niet.

## Nieuwbouw noodzakelijk

De woningbouwproductie moet omhoog om de woningnood tegen te gaan. Meer nieuwbouw is nodig, daar is iedereen het over eens. Maar of die zal toenemen is echter nog steeds onduidelijk. Het zal niet liggen aan een tekort aan geld, want corporaties hebben genoeg vermogen. Nee, de oorzaken van de huidige woningnood liggen in het gebrek aan bouwgrond, te veel (bouw)regelgeving en te weinig initiatief bij corporaties en gemeenten.

René Danen



## Tweedeling arm en rijk

Mensen met lagere inkomens zullen ook niet meer kunnen verhuizen naar de meest gewilde wijken. Onderzoek heeft aangetoond dat de voorgestelde koppeling van de maximale huurprijs aan de WOZ-waarde van het huis zorgt voor een stijging van de gemiddelde huur met meer dan 50%. Dit zou betekenen dat huishoudens met een inkomen tussen de huursubsidielgrens en de ziekenfondsgrens in 2015 maar liefst



Twee dubbelgangers van minister Dekker in actie voor de dubbeldekker waarmee het Comité Stop Dekker in Amsterdam protesteert tegen de verdubbeling van de huren.

## Schrijf een boze brief aan de Tweede Kamer

Boos of ongerust over de nieuwe plannen van minister Dekker? Laat dat weten aan de kamerleden van de regeringspartijen en vraag hen het plan van Dekker **niet** te steunen.

Schrijf of mail naar:

**CDA Tweede Kamerfractie**  
Bas Jan van Bochove  
Postbus 20018  
2500 EA Den Haag  
b.vBochove@tweedekamer.nl

**VDD Tweede Kamerfractie**  
Pieter Hofstra  
Postbus 20018  
2500 EA Den Haag  
P.H.Hofstra@tweedekamer.nl

**D66 Tweede Kamerfractie**  
Fatma Koser-Kaya  
Postbus 20018  
2500 EA Den Haag  
D66@tweedekamer.nl

## Steun ons financieel!

**H**ET COMITÉ Stop Dekker heeft dringend financiële middelen nodig om deze krant en andere acties tegen de plannen van minister Dekker te financieren. Stort daarom een gift op giro 3228930 t.n.v. Comité Stop Dekker in Amsterdam. Alle bijdragen, groot en klein zijn welkom!

## Colofon

Huurderskrant. Speciale editie.  
**Uitgave** Huurdersvereniging Amsterdam i.s.m. het Comité Stop Dekker. **Oplage** 360.000 ex. **(Eind)redactie** René Danen.  
**Bijdragen** Bastiaan van Perlo, Tjerk Dalhuisen en René Danen.  
**Vormgeving en fotografie** Gert Meijerink. **Druk** Drukkerij Dijkman Diemen. **Redactie-adres** Huurderskrant, NZ Voorburgwal 32, 1012 RZ Amsterdam. Tel: 020 - 6206882. info@stopdekker.nl. www.stopdekker.nl.

# STOP DEKKER



# HUURDERS NIET VOGELVRIJ

 **Huurdersvereniging**  
AMSTERDAM

 **PvdA**

**GROENLINKS**

 **www.sp.nl**

Amsterdam **Anders / De Groenen** 

**www.stopdekker.nl Nieuwezijds Voorburgwal 32 1012 RZ Amsterdam (020) 620 68 82**

Protesteer tegen de huurverhogingsplannen van minister Dekker. Hang deze poster voor uw raam, op een prikbord of andere zichtbare plaats!