

De WOZ-waardering van huurwoningen wordt vaak veel te hoog vastgesteld.

Eenvoudige vooroorlogse huurwoningen worden gewaardeerd tegen de prijs per vierkante meter die zij pas na een grondige renovatie bij lege verkoop zouden opbrengen. Dat herstel kost al snel € 500,- tot € 1.000,- per m². De waardering wordt modelmatig bepaald op basis van verkopen. In straten met veel uitgewoonde huurwoningen zijn het overwegend de "in staat van nieuw" uitgepode woningen die verkocht zijn. Die vormen - ten onrechte - de veel te hoge prijs per m² waartegen ook de niet gerenoveerde woningen gewaardeerd worden.

De "leegfictie" die in de Wet WOZ art-17 staat, bepaalt dat verhuurde woning gewaardeerd wordt tegen de waarde die de hoogste bidder er bij lege verkoop voor zou willen betalen. Verkooprijzen van verhuurde woningen kunnen dus niet meetellen in de berekening van de WOZ-waarde van die woningen. Zo ontstaat een fictieve waardering waarvan de betrokkenen het normaal zijn gaan vinden dat hij veel hoger kan liggen dan de waarde in het economische verkeer. Het "hoogste bod" leidt geregeld tot de onjuiste vertaling naar: "zo hoog mogelijk".

In procedures bij de Rechtspraak maken vergelijkingsobjecten de te hoge waardering achteraf voor de Rechtspraak "aannemelijk" ook als die woning aan een opknapbeurt toe is. Zo worden structureel appels met peren vergeleken en ontstaan WOZ waarden die geen rekening houden met "alle kwalitatieve verschillen" zoals ook in de Wet WOZ- art. 18 voorgeschreven wordt.

Het staat Gemeentebelastingen Rotterdam (verder GBR) in die procedures vrij om de hoogste verkoopprijzen per m² te selecteren. Dat worden dan vaak de uitschieters naar boven; de wit-wastransacties of het zijn simpelweg vergissingen. Juist van deze "erg dure" objecten is het zeer waarschijnlijk dat zij in een (veel) betere staat verkeren dan oude sociale huurwoningen en dat zij dus eigenlijk à priori ongeschikt zijn als vergelijkingsobject. De belanghebbende moet dan maar aantonen dat de objecten niet geschikt zijn voor vergelijking; dat is erg lastig "te bewijzen". Ondanks fotomateriaal en verklaringen van deskundigen is dat mij niet gelukt.

Zo blijft onderbelicht dat er grote structurele verschillen bestaan tussen de woningtypes:
-de vaak zeer eenvoudige huurwoningen met al dan niet achterstallig onderhoud,
-woningen van eigenaar-bewoners met vaak wat meer luxe en authentieke details,
-gerenoveerde voormalige huurwoningen die "in staat van nieuw" uitgepode zijn.

Ik besprak het probleem met de Waarderingskamer die toeziet op een juiste uitvoering van de Wet WOZ. De Waarderingskamer kent het probleem en adviseert de verschillen door middel van gedegen marktanalyse in kaart te brengen en toe te passen in de waardering.

Op 12 juli 2011 schreef mr. J.G.E. Gieskes; secretaris van de Waarderingskamer: *"Om het verschil in de WOZ-waarde tot uitdrukking te laten komen is het dus van groot belang dat de gemeente er goed zicht op heeft of huurwoningen al dan niet zijn uitgepode of gerenoveerd."* GBR heeft er geen geld voor (over) iets aan dat "goed zicht op" te doen. Het inzicht in deze verschillen is algemeen bekend bij de medewerkers van Bouw- en Woningtoezicht, maar kennelijk niet bij de GBR-juristen die de bezwaren behandelen.

De uitspraak van het Hof te 's-Gravenhage die hieronder genoemd wordt, geeft aanleiding te veronderstellen, dat ook de Rechtspraak niet beseft hoe ongeschikt als vergelijkingsobject de "in staat van nieuw" uitgepode woningen zijn voor de (rechtvaardiging van de) te hoge waarderingen van eenvoudige min of meer uitgewoonde sociale huurwoningen. Het voelt als de wat lagere prijs van een oude auto rechtvaardigen met de verkoopbrochure van een nieuwe.

De WOZ-waardering van huurwoningen wordt vaak veel te hoog vastgesteld.

Uit taxaties-gegevens van een groot aantal naast elkaar gelegen woningen blijkt dat ze - al dan niet gerenoveerd - tegen dezelfde prijs per m² gewaardeerd worden. De prijs per m² bleek alleen door de maat bepaald te worden. Hoe kleiner de woning des te hoger de prijs per m². De typeaanduiding die GBR voor de woningen hanteerde bleek geen enkel effect op de prijs per m² te hebben.

Het januari-2013-nummer van Vereniging Eigen Huis vermeldt op pagina 15: *"De gemiddelde woningcorporatie geeft 1.500 euro per jaar uit aan onderhoud en eens in de dertig à veertig jaar moet een huis gerenoveerd worden. Dat kost al snel 50.000 euro."* Corporatiewoningen zijn - gemiddeld genomen - minder oud en beter onderhouden dan de huurwoningen die in particulier bezit zijn.

De Rechtspraak heeft in vele uitspraken de WOZ-waarde verlaagd vanwege verkeerslawaaai; bodemverontreiniging; nabijheid van windmolens of zelfs de blaffende honden van de burens. Maar tot dusverre, heeft de Rechtspraak geen oog gehad voor de structureel en veel te hoge waardering van huurwoningen die aan zo'n opknapbeurt van € 50.000,- toe zijn.

Ze worden ten onjuiste gewaardeerd tegen de waarde alsof zij reeds gerenoveerd zouden zijn. Met dit document probeer ik duidelijk te maken dat de huidige methode herzien moet worden. Zeker als er meer transparantie in de WOZ-waarden komt, is het voor belanghebbenden erg eenvoudig vast te stellen dat hun oude woning niet dezelfde waarde heeft als de "in staat van nieuw" uitgeponde woning van de buurman.

De Wet WOZ bepaalt in art 18 dat gewaardeerd wordt: "naar de staat waarin de zaak op de peildatum verkeert." In Rotterdam wordt alleen een wat lagere waarde per m² aangehouden als de woning groter is. Dit leidt ertoe dat de grote woning die ontstaat door samenvoeging en renovatie van twee kleine huurwoningen tot een lagere WOZ-waarde leidt dan die van vóór de ingreep, terwijl die renovatie al snel € 100.000,- tot € 150.000,- gekost zal hebben.

GBR houdt dus geen rekening met de lagere waarde die een eenvoudige huurwoning - al dan niet met gebreken - heeft ten opzichte van de gemiddelde verkochte woning. Ook is GBR niet bereid de marktanalyse in te voeren die de Waarderingskamer aanbeveelt.

Uit overwegingen van doelmatigheid wijst GBR nu bezwaren af zonder er veel tijd aan te besteden. Pas als er beroep ingesteld is en het verweerschrift opgesteld moet worden, besteedt GBR er tijd aan en probeert zij met compromissen het beroep af te werken. Zo verlegt GBR de werkdruk naar de Rechtspraak.

Lang niet alle verhuurders maken bezwaar tegen te hoge waarderingen van hun woningen. Vaak is dat vanwege de rompslomp en het geringe financiële belang. Nog veel vaker doen zij dat niet omdat een lagere waardering tot problemen met hun bankfinanciering kan leiden. De overheid speelt zo een belangrijke rol in het opblazen van de onroerend goed luchtballon. De maatschappelijk schade daarvan belandt via steun aan de banken uiteindelijk bij de burger.

Gelukkig bemiddelen tegenwoordig veel organisaties op basis van no cure no pay bij de indiening van WOZ-bezwaren. Dat legt nu eindelijk wat druk bij gemeentelijke taxateurs om met meer realistische taxaties te komen.

In mijn geval heeft de gemeentetaxateur bij wijze van steekproef 4 van mijn huurwoningen bekeken en verminderde GBR de waardering van mijn ruim 35 huurwoningen tot gemiddeld

De WOZ-waardering van huurwoningen wordt vaak veel te hoog vastgesteld.

de helft van de eerdere aanslag. Op 10 januari 2011 vertelde de gemeentelijk taxateur; de heer R.M.J.H.L. Scheffers hierover: "*Dat de waarden eerst twee keer te hoog waren vastgesteld, is ongelukkig uit de methode van de gemeente gekomen. 300.000 panden waarden gaat niet altijd goed binnen de te krappe tijd.*" (bron. proces verbaal AWB 10/556 WOZ-T2 enz)

Dat de renovatiekosten per m² erg hoog liggen bleek ook uit de pilotberekeningen die in opdracht van de Gemeente Rotterdam in 2008 door twee deskundigen opgesteld zijn voor twee te renoveren panden op de Nieuwe Binnenweg (nr-229 en nr-452) te Rotterdam.

Die berekeningen bevestigden dat de WOZ-waardering structureel geen rekening houdt met de waardeverschillen tussen oud en nieuw.

Samenvatting van het resultaat van de kostenramingen:

KOW-architecten rapporteerde op 6 juni 2008 aan de Gemeente over nr-229:

Dit pand (uit 1893) heeft een grootte van 290 m² BVO

- A-de kosten van het hoogstnodige herstel (PvE) bedragen: € 300,- per m²
Te denken valt aan buitenverfwerk; reparatie van kozijnen; schoorstenen en daken; het vervangen van zink en buitenschilderwerk. (PvE betekent: programma van eisen)
- B-de kosten van subsidiabel herstel als aanbevolen bedragen (PvA): € 627,- per m²
Dat is veelal bovenstaand herstel met nieuwe kozijnen en daken en inwendig de vervanging van keukens en badkamers en het daaraan aanpassen van bestaande wanden en installaties. Dit wordt herstel volgens "programma van aanbeveling" genoemd. (PvA of Casco):
- C-de kosten van herstel en herindeling bedragen: € 958,- per m²
Dit type herstel omvat meestal ook de herindeling van de woning met het oog op uitponding. Dan moeten ook alle leidingen en wanden vernieuwd worden. Het herstel wordt aangeduid als: "Regular" of "renovatie op hoog niveau" of Casco+.
- D-als daarbij nog enige luxe toegepast wordt bedragen de kosten: € 1.075,- per m²
Dit herstel wordt aangeduid als: "Regular met extra's" of Casco++.

Nr-452 is een incurant pand; aan de achtergevel veel smaller dan aan de voorgevel. Nr-229 is echter een heel normaal woon-winkelpand en goed vergelijkbaar met de andere panden in de winkelstraat.

Bij zo'n renovatieplan gaat de architect er van uit, dat de woningen na renovatie verkocht zullen worden. Alleen dan kunnen de kosten terugverdiend worden, omdat de huren vrijwel geen rekening mogen houden met de staat van onderhoud. Opknappen en juridisch splitsen om daarna te verkopen, het zogenaamde uitponden, houdt in dat (bijna) alles vernieuwd wordt. Voorwaarde voor de splitsingsvergunning is namelijk, dat er de komende tien jaar geen aanzienlijke onderhoudskosten meer te verwachten zijn.

Bouwkundig bureau W. de Groot rapporteerde op 20 mei 2008 aan de Gemeente Rotterdam, maar vermeldde daarbij geen oppervlakten. Voor de renovatie (type-D/Casco++) van nr-229 becijferde het bureau de kosten op € 344.803,- hetgeen neerkomt op € 1.190,- per m² bij de 290 m² BVO die KOW aanhield en zelfs € 1.296,- per m² bij de oppervlakte van 266 m² die GBR hanteert. Daarbij komt dat er vrijwel geen kosten in de winkel gemaakt zijn omdat winkels nu eenmaal "kaal" verhuurd worden. (Voor nr-452 ligt de investering per m² nog hoger omdat de herstellkosten van kleinere objecten per m² fors hoger liggen.)

De WOZ-waardering van huurwoningen wordt vaak veel te hoog vastgesteld.

Zonder de beschikbare subsidies zouden de aankopen; de renovaties en de uitpodingen op de Nieuwe Binnenweg niet uitgevoerd zijn.

Dat voor huisnummer 229 inderdaad gekozen is voor de duurdere optie van herstel en herindeling blijkt uit de verklaring van de door Gemeente Rotterdam aangestelde projectleider A. van Grootheest van 20-09-2011: *"Ik ben het met u eens, dat er grote waardeverschillen zijn tussen aangeschreven huurwoningen en de uitgeponde woningen die vaak na ingrijpende renovatiewerkzaamheden van deze aangeschreven huurwoningen gemaakt worden. Ik verwijs naar de u bekende pilotberekeningen die KOW-architecten en Bouwkundig bureau W. de Groot medio 2008 opgesteld hebben voor de panden Nieuwe Binnenweg 229 en 452. Het eerste pand is inmiddels op hoog niveau gerenoveerd. De woning is eind 2009 verkocht voor € 225.000,- en zag er keurig en "als nieuw" uit. Opbrengst en investering zullen elkaar in bedrag niet veel ontlopen hebben, maar de subsidie betekent dat in zulke gevallen de plannen toch gerealiseerd kunnen worden."*

De taxatiegegevens van GBR op peildatum 1-01-2008, dus vóór de renovatie zijn:

- 229A winkel 128 m² € 130.000,- en
- 229B woning 138 m² € 174.000,- is € 1.260,- per m² (in dat taxatieverslag wordt al melding gemaakt van de verkoop van de woning 229B op 9-12-2009 voor € 215.000,-. A. van Grootheest kende waarschijnlijk alleen de vraagprijs van € 225.000,-)

De taxatiegegevens van GBR op peildatum 1-01-2011, dus na de renovatie die € 1.200,- tot € 1.500,- per m² gekost moet hebben zijn:

- 229B woning 138 m² € 211.000,- is € 1.529,- per m².

Dit sluit aan op de bewering van A. van Grootheest en op de beide pilot-berekeningen.

GBR heeft geconstateerd dat de grotere woningen in de wijk verkocht werden voor € 1.300,- tot € 1.600,- per m² en dat kleine woningen aangeboden werden voor € 1.700,- tot € 2.000,- per m². Veelal worden kleine woningen die voor meer dan € 2.000,- per m² te koop staan, na een jaar alsnog verhuurd. Zo voorkomt de eigenaar dat hij verlies leidt op zijn (te) hoge investering in de renovatie en verhuurt hij in de hoop op betere tijden.

Kleinere woningen hebben dus zeker wel een hogere waarde per m² dan grotere woningen. Maar dat geldt alleen voor woningen zonder gebreken, omdat de herstelkosten per m² bij het opknappen van kleinere woningen aanzienlijk hoger liggen dan die van de grotere. Er zijn dus goede redenen om voor kleine woningen met gebreken eerder een lagere- dan een hogere prijs per m² aan te houden. Oude sociale huurwoningen (huren < € 665,- p/m) van particuliere eigenaren zullen gemiddeld wel wat gebreken en achterstallig onderhoud hebben.

Waar volgens de Waarderingskamer verschil gemaakt moet worden tussen wel- en niet opgeknapte woningen gebeurt dit door GBR niet. Bovendien is de hogere prijs per m² die GBR voor kleine objecten hanteert onjuist als er sprake is van achterstallig onderhoud. Mijn slechtste zolderwoning werd aanvankelijk voor € 2.600,- per m² aangeslagen!

In 2010 heeft de gemeentetaxateur mijn woning zonder gebreken op de Nieuwe Binnenweg 195A02 bekeken. Deze woning was volgens de taxateur 71 m² groot en werd door hem gewaardeerd op € 1.113,- per m² hetgeen kort daarna verminderd werd naar een waarde van € 1.028,- per m².

Omdat ik deze waarde per m² niet onredelijk vond en overeenstemming wilde bereiken over de waardering van mijn woning zonder gebreken, stemde ik hiermee in.

De WOZ-waardering van huurwoningen wordt vaak veel te hoog vastgesteld.

In de jaren daarna, verlaagde GBR de waarde nog iets gezien de malaise in de woningmarkt.

GBR taxeerde (na inspectie) de woningen met gebreken op € 777,-; € 795,- en € 810,- per m².

Ik vond dat de te maken herstelkosten daarin onvoldoende begrepen waren en ging in beroep en hoger beroep. Het Hof te 's-Gravenhage achtte de door de gemeentetaxateur opgevoerde vergelijkingsobjecten bruikbaar en bepaalde dat in de taxaties op juiste wijze rekening was gehouden met de kwalitatieve verschillen.

Ook oordeelde het Hof dat de werkwijze die de Waarderingskamer aanbeveelt om de verschillen tussen wel- en niet gerenoveerde woningen door middel van gedegen marktanalyse vast te stellen en deze omrekening vervolgens te gebruiken in de waardering van eenvoudige huurwoningen die aan een renovatie toe zijn niet juist zou zijn. Kennelijk heeft het Hof onvoldoende inzicht gehad in de verschillen. Het is aan de Waarderingskamer om de waarderingsregels op dit punt te verduidelijken en de controle daarop te verscherpen.

Het Hof bleek van mening dat het waarde beperkend effect van gebreken op de WOZ-waarde niet gelijk hoeft te zijn aan de volledige renovatiekosten, maar gaf niet aan hoe dan wel getaxeerd zou moeten worden. Onbegrijpelijk omdat er zo geen eind zal komen aan de eerdere WOZ-waardering van woningen vóór- en na een renovatie van € 50.000,-.

In de procedure voor het Hof te 's-Gravenhage BK-11/00147 (uitspraak 15-02-2012 en de niet toegewezen cassatie d.d. 12/017602 op 21-12-2012) voerde GBR 7 vergelijkingsobjecten met een gemiddelde waarde van € 1.464,- p/m² op. (Maatverschillen blijken hierbij geen relevante invloed te hebben) Van die woningen (allen gebouwd tussen 1887 en 1895) zijn zoveel details bekend, dat zij de marktanalyse mogelijk maken die de Waarderingskamer graag ziet.

1- nummer 211B01 van 102 m² zou verkocht zijn voor € 2.157,- per m².

Tijdens de procedure erkende GBR het abuis dat de prijs het gehele pand van 270 m² betrof. Een winkel met 2 bovenwoningen en dus in werkelijkheid verkocht voor € 800,- per m². Die transactie is niet bruikbaar als vergelijking, omdat er een winkel in zit. De gemiddelde prijs van de 6 andere woningen daalt hiermee van € 1.464,- per m² naar € 1.364,- per m². Onbegrijpelijk dat het Hof te 's-Gravenhage mijn bezwaar verwierp dat zeker dit object niet vergelijkbaar was.

2- nummer 214B van 160 m² was recent verkocht voor € 1.406,- per m².

De woning wordt aan expats verhuurd als 4 studio's. Recent heringedeeld; gerenoveerd en eenvoudig gestoffeerd. Het is dan ook geen vergelijkbaar object.

3- nummer 225B van 135 m² was recent verkocht voor € 1.459,- per m².

Deze woning is vrijwel identiek aan en gelijktijdig net zo volledig gerenoveerd als nr. 229B.

4- nummer 229B van 138 m² was recent verkocht voor € 1.558,- per m².

De door de gemeente Rotterdam ingeschakelde en gesubsidieerde projectontwikkelaar U-Vastgoed heeft deze woning volledig heringedeeld en "in staat van nieuw" uitgepand. Zie verklaring A. van Grootheest. De transactie is goed bruikbaar als ijk-waarde in de door de Waarderingskamer bepleite omrekening, maar totaal niet vergelijkbaar met de woningen die in de procedure betrokken waren.

5- nummer 301A02 van 128 m² was recent verkocht voor € 1.133,- per m².

De WOZ-waardering van huurwoningen wordt vaak veel te hoog vastgesteld.

Deze woning lijkt erg veel op:

6- nummer 321B02 van 104 m² zou recent (16-09-2008 verkocht zijn voor € 1.154,- per m². Uit de foto's en de beschrijving op Funda blijkt dat 321B02 op 21-09-2009 te koop stond als 130 m² tegen een vraagprijs van € 199.000,- is € 1.530,- per m². De woning is in 2008 voorzien van dubbel glas en CV, heeft laminaatvloeren; plafonds met stukornamenten; een groot balkon; twee marmeren schouwen een ligbad. Beduidend luxer dan mijn eenvoudige sociale huurwoningen.

7- nummer 343B02 van 103 m² was recent verkocht voor € 1.476,- per m². Van deze woning heb ik geen Funda-gegevens. De woning lijkt aan de buitenzijde kwalitatief vergelijkbaar met die op 301A02 en 321B02. De woning is inwendig misschien zeer luxe of er is een te hoge prijs voor betaald.

Mijn opzet voor de "Marktanalyse" zoals door de Waarderingskamer wordt aanbevolen: De meest bruikbare (redelijk stabiel) prijs is die van de "in staat van nieuw" uitgepode woningen -3- en -4-. De "nieuw-premie" maakt dat voor middelgrote woningen van 130 m² een prijs van € 1.600,- gerealiseerd kan worden. Bij een maat van 65 m² lijkt € 2.000,- juist.

Als woningen wat jaartjes als "eigen woning" in gebruik zijn, vervalt die "nieuw-premie" en worden de onderlinge prijsverschillen groter. Toch beschikt dit soort "eigen woningen" vaak wel over één of meer originele details en/of luxe die over het algemeen ontbreken in sociale huurwoningen. De woningen -5- en -6- zijn voorbeelden van die "eigen woningen". Ze brachten € 1.133,- en € 1.154,- per m² op. (object -6- werd daarna zelfs gerenoveerd en voor € 1.530,- per m² te koop aangeboden, maar dat was dan ook "in staat van z.g.a. nieuw")

De taxatie van € 1.028,- per m² in 2010 door GBR voor één van mijn oude woningen zonder gebreken en 70 m² groot; Nieuwe Binnenweg 195A02 sluit goed aan op de analyse. Een waardering van € 1.000,- per m² voor mijn verouderde woningen na het meest noodzakelijke herstel lijkt dan ook redelijk. Voor mijn drie woningen op nr-188 die helemaal gerenoveerd zijn en/of worden, is - per de juiste peildatum - een hogere waarde redelijk.

Het object -2-, recent gerenoveerde en heringedeeld (4 bellen) bracht € 1.406,- per m² op. Van het object -6- is niet duidelijk waarom het bijna de "in staat van nieuw" prijs opbracht.

Nu er recent op de Nieuwe Binnenweg flink wat woningen "in staat van nieuw" uitgepode zijn, heeft GBR mijn woningen in 2013 weer zo'n 30% hoger gewaardeerd dan in 2012. De modelmatige waardering kan kennelijk geen rekening houden met de "staat waarin de zaak verkeert". De Wet WOZ schrijft dat in artikel 18 wel voor.

Dat oude huurwoningen niet alleen in Rotterdam op deze principieel foute manier veel te hoog gewaardeerd worden, blijkt uit het proces dat vier woningcorporaties in 2007 hebben gevoerd. Het Hof te 's-Gravenhage heeft hen in hoger beroep in het gelijk gesteld; zij kregen voor bijna 4000 huurwoningen € 900.000,- teveel betaalde OZB terug, plus € 250.000,- voor gemaakte proceskosten (LJN-BA9753).

Met vriendelijke groet,

De WOZ-waardering van huurwoningen wordt vaak veel te hoog vastgesteld.

Frits Buningh

Nog enkele voorbeelden die bovenstaand betoog onderbouwen:

Twee corporatiepanden van Woonbron op Nieuwe Binnenweg 193 en 199. Eerst waren het twee woningen die elk over een deel van de zolder beschikten. Woonbron liet ze in 2006 ombouwen tot drie woningen per pand die elk door twee niet gerelateerde personen bewoond worden. Met 6 deurbellen dus. Hierbij zijn zelfs de vloerbalken geheel vernieuwd. De renovatie van deze twee maal drie dubbel te bewonen woningen moet dan ook aanzienlijk duurder geweest zijn dan de € 1.100,- per netto m² vloeroppervlakte die KOW-architecten voor huisnummer 229 berekende. De ingreep zal € 1.300,- tot € 1.500,- per m² gekost hebben i.v.m. de nieuwe balklagen en de herindeling naar 6 kleine onzelfstandige woningen.

GBR waardeerde ze in 2010 en 2012 per m² als volgt:

huisnr.	m ²	peildatum 1-1-2009	1-1-2011
193A01	78	1.487,-	1.397,-
193A02	70	1.700,-	1.600,-
193A03	67	1.537,-	1.448,-
199B01	57	1.579,-	1.544,-
199B02	59	1.576,-	1.492,-
199B02	59	1.576,-	1.492,-

Hier zou een wat hogere waarde per m² juist wel op zijn plaats zijn, omdat de woningen recent geheel opgeknapt zijn en ze steeds met hoofd- en onderhuurder in zeer kleine woningdelen verhuurd worden.

Dat het opknappen van verouderde huurwoningen vaak evenveel kost als de waarde na herstel is algemeen bekend bij de gemeentelijke diensten zoals blijkt uit de verklaring van A. van Grootheest. GBR kan mijn beweringen eenvoudig door collega-diensten laten bevestigen. Namen van de betreffende deskundigen bij Bouw- en Woningtoezicht geef ik graag door.

Kluswoningen:

In het Wallisblok werden de woningen voor één Euro verkocht op voorwaarde dat de kopers ze onder leiding van Bouw- en Woningtoezicht zouden opknappen. De fundering was nog in orde. Anders zou het blok gesloopt zijn.

Het project EENBLOKSTAD.NL Zwaerdecoornstraat en Snellinckstraat, waarbij Woonstad de panden voor 12.000,- per stuk verkocht aan de aannemer.

Daarna werden funderingen, gevels en daken vernieuwd en werden ze als kluswoningen verkocht voor prijzen van € 800,- tot € 1.000,- per m².

De Bijlmerflat "Kleiburg" met 500 woningen die voor één Euro te koop stond (de WOZ-2010 van € 84.000,- per appartement daalde in 2011 naar € 29.500,-. In 2013 was men van plan de buitenkant te renoveren en de appartementen als kluswoningen voor € 65.000,- te verkopen).

De WOZ-waardering van huurwoningen wordt vaak veel te hoog vastgesteld.