

Waar mensen wonen

DOOR ETIENNE COX

Als kind had ik een atlas met de titel 'Waar mensen wonen'. In mijn herinnering stond op een van de pagina's een prent met allerlei typen woningen. Van villa's tot rijtjeshuizen, van flatgebouwen tot bungalows. Een woning bleek veel meer vormen te kunnen hebben dan een vierkant met een driehoek als dak, zoals vrijwel alle kinderen wereldwijd een huis tekenen. Maar ook nu blijken mijn collega's, vrienden en familie nogal gevarieerd te wonen. Naast de standaard twee-onder-een-kap en boven- of benedenwoning, ken ik mensen die in een chalet wonen, in een omgebouwde boerderij en in een eenkamerstudio die niet groter is dan een standaard hotelkamer. Ik heb zelf gewoond in een getransformeerde school en in een geconverteerde fabriek. En laatst nog heb ik geslapen in een oude woning met enkel een buitentoilet; het bestaat nog!

Wat maakt een woning tot woning? Waar moet een gebouw aan voldoen, wil het als woning kunnen worden aangemerkt? Welke kenmerken of eigenschappen moet een bouwwerk hebben om geschikt te zijn voor bewoning? Meestal komen we dan uit bij een keuken, een badkamer, elektrische voorzieningen en verwarming.

Ik ken mensen die in de binnenstad wonen en een keuken hebben die niet groter is dan een pantry op een standaard kantoor. Ze houden niet van koken en eten buiten de deur of bestellen. Mijn oma had wel een volledig ingerichte keuken, maar heeft na het overlijden van opa niet meer gekookt. Ik ken ook mensen wier keuken lijkt op die van een sterrentent. En zelf heb ik in mijn studententijd dan weer gewoond in een appartementje met de douchecabine in de keuken.



Het zou niet moeten uitmaken hoe mensen wonen, maar dát er mensen wonen

Tanden poetsen moest in de gootsteen; een badkamer was er niet.

Volgens de rechtspraak is een pand zonder volwaardige keuken of badkamer geen woning. En ook met de aanwezigheid van een lift lijkt de feitenrechter moeite te hebben. Toch geloof ik dat mijn buurvrouw haar traplift – als het had gepast – graag had ingeleverd voor een echte lift. Dan kon ze in één keer met rollator en boodschappen naar boven. Ook kan ik me moeilijk voorstellen dat een vermogende particulier bezwaar zou hebben tegen de aanwezigheid van een kluis in de kelder.

Dat de rechter tot zulke conclusies komt, kunnen we hem niet kwalijk nemen. De wet legt immers een objectieve, fysieke toets aan, en de rechter is door die wet gebonden. Als een vastgoedobject beschikt over de

essentialia van een woning, dan is de overdracht belast tegen een lager tarief of zelfs vrijgesteld. Momenteel kan dat alleen als de koper er ook zelf gaat wonen. Vanaf 2026 geldt een algemeen woningtarief van 8% (in plaats van 10,4%) voor objecten die niet voor zelfbewoning worden aangewend. Of de koper er een ander in laat wonen, of dat hij het pand totaal anders gaat of laat gebruiken is niet relevant. Zo kan het dus zijn dat een kantoorvilla die wel nog alle features van een woning heeft onder het verlaagde tarief valt, ook al gebruikt of verhuurt de koper de villa als kantoor. Ook een vervallen woning is nog een woning in fiscale zin. Een niet-woning die naar woning wordt getransformeerd is echter nog geen woning voor de overdrachtsbelasting, als de kenmerkende eigenschappen op het moment van levering nog niet zijn aangebracht.

Dat doet vreemd aan. De maatregel is immers ingegeven om de woningmarkt te stimuleren. Volgens mij zou het passender zijn geweest om niet aansluiting te zoeken bij de fysieke kenmerken van een gebouw, maar bij het gebruik als woning (mits de bestemming dat toelaat). Het zou volgens mij niet moeten uitmaken hoe mensen wonen, maar dat mensen er (gaan) wonen. Dat zou mijns inziens vrij makkelijk moeten kunnen worden aangetoond en gecontroleerd aan de hand van de Basisregistratie Personen. Dan zou de rechtelijke macht ook verschoond blijven van discussies over de kwaliteit van keukens en badkamers.

Lieve Mona, er zijn nog zes maanden om aan de voorgenoemde maatregel te schaven!

Etienne Cox is vastgoedfiscalist bij CMS