

Lid Janssen
Postbus 18
7550AA Hengelo

Gemeente Hengelo

Postbus 18
7550 AA Hengelo

Onderwerp	Zaaknummer	Uw kenmerk	Datum
Raadvragen lid Janssen	3238060		1 juni 2021

Geachte heer Janssen,

Op 29 april heeft u de volgende schriftelijke vragen gesteld aan het college van B&W naar aanleiding van de uitspraak van de rechtbank inzake de WOZ-waarde van de onroerende zaak Binnenveldweg 12.

Vraag 1

In de uitspraak van de rechtbank Overijssel met registratienummer: Awb 20/517 blijkt dat de verweerder (de directeur van GBTweste) de WOZ waarde van het onroerend goed van de Beerninks (de eiser) had vastgesteld (peildatum 1-1-2018) op € 267.000,- . De eiser is daar in beroep tegen gegaan en dat is gegrond verklaard. De rechtbank heeft het beroep gegrond verklaard en de waarde vastgesteld op € 100.000,-. Het had, gezien de situatie waarin de Beerninks zitten ook € 0 . De rechtbank verklaard dat het toekennen van een waarde aan het object (Binnenveldweg 12) een zeer arbitraire kwestie is. Ook bij eerdere uitspraken (WOZ waarde 2014 en 2015) zijn de Beerninks al in het gelijk gesteld.

- a. Bent u het met de rechtbank eens dat de waarde door de situatie waar het object ligt (naast kinderdagverblijf/Toermalijn) en daardoor sprake is van fikse geluidsoverlast het pand zo goed als onverkoopbaar is?
- b. Zo ja, waarom komt u dan niet tot een vergelijk met de familie Beernink omdat de gemeente Hengelo de veroorzaker is van deze kwestie? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 1

- a. Wij lezen de uitspraak anders, dan de interpretatie die in uw vraagstelling besloten ligt. De rechtbank geeft juist niet aan dat het pand zo goed als onverkoopbaar is geworden. De rechtbank schrijft in haar oordeel onder punt 7: "Dit sluit naar het oordeel van de rechtbank echter niet uit, dat er kopers kunnen zijn die het onderhavige object met andere motieven zouden kopen". Dit citaat geeft aan dat de rechtbank vindt dat de onroerende zaak wel verkoopbaar is.
- b. De uitspraak waarover u vragen stelt gaat niet over het al dan niet komen tot een vergelijk met de bewoners van het betreffende pand. De uitspraak gaat over de objectieve WOZ-waarde die aan de onroerende zaak toe te kennen is.

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.

Bezoekadres
Burgemeester van der
Dussenplein 1

E-mailadres
gemeente@hengelo.nl
Telefoonnummer
14-074

Vraag 2

Opmerkelijk is dat het GBTwente, als vergelijking (taxatierapport) bij de waardebepaling, rekening is gehouden met de verkoopprijzen van drie vrijstaande semibungalows die niet te vergelijken zijn met het pand van de Beerninks. Het perceel van de familie Beernink is namelijk alleen al 1.552 m² groot en hun huis heeft een inhoud van ruim 900 m³. Volgens de rechtbank heeft de verweerder dat ook niet aanmerkelijk aannemelijk kunnen maken. Het GBTwente werkt in opdracht van de Gemeente Hengelo.

- a. Kunt u ons aangeven waarom deze objecten zijn gekozen en wat de overeenkomst is met het pand van de Beerninks?
- b. Staan bij deze panden ook naast een kinderdagverblijf KinderDagCentrum zoals de Toermalijn? Staan deze panden en hun tuin óók direct aangrenzend, op 0 meter namelijk, van een extreem groot KinderDagCentrum als de Toermalijn.
- c. Zo nee, waarom dan deze panden dan gekozen of was dit voor de schijn?

Antwoord 2

- a. De waardering van niet rondom de waarde peildatum verkochte woningen moet op grond van de Wet WOZ gebeuren door een vergelijking te maken met rondom de waarde peildatum gerealiseerde verkoopcijfers van woningen die zoveel mogelijk vergelijkbaar zijn met de te waardering woning. Bij voorkeur geschiedt die vergelijking met woningen van hetzelfde type en dezelfde bouwperiode met een zoveel mogelijk vergelijkbare ligging, die zo dicht mogelijk rondom de waarde peildatum zijn verkocht. Bij de vergelijking moet vervolgens voldoende rekening worden gehouden met de verschillen in waarde bepalende factoren, waaronder ook, maar niet uitsluitend, de verschillen in oppervlakte van het perceel, inhoud van de woning en in ligging. De vergelijkingsobjecten in het taxatierapport zijn door de taxateur van GBTwente gekozen omdat zij, binnen het voor de betreffende waarde peildatum beschikbare vergelijkingsmateriaal, de beste voorhanden zijnde vergelijkingsobjecten zijn.
- b. Nee, deze panden grenzen niet op exact dezelfde wijze aan het perceel van Toermalijn of vergelijkbaar kinderdagcentrum.
- c. Deze panden zijn gekozen omdat de Wet WOZ ervan uitgaat, dat vergelijkingsobjecten rond de peildatum zijn verkocht. Alleen bij gerealiseerde verkoop heeft de woningmarkt geleid tot een waardebepaling die als referentieprijs kan dienen.

Vraag 3

Door deze uitspraak van de rechtbank Overijssel worden de Beerninks (weer eens) in het gelijk gesteld zeker omdat ook uit het taxatierapport van verweerder al sprake was een fikse correctie van de waarde door de ligging naast het KinderDagCentrum en de rechtbank dit nog eens fiks verlaagde omdat de door verweerder de al `lage` WOZ waarde nog veel te hoog vond.

- a. Staat de gemeente Hengelo achter het door het GBT ingestelde Hoger Beroep tegen de bovenstaande uitspraak?
- b. Waarom blijft de gemeente Hengelo tegen beter weten in de Beerninks dwars zitten? Is het een prestigekwestie geworden van de gemeente Hengelo of een persoon of personen, in samenwerking met de Toermalijn/Aveleijn?
- c. Zo ja, welke persoon of personen zijn dat dan en waarom? Zo nee, graag uitleg waarom de indruk wel (steeds) gewekt wordt?
- d. Verder is de vraag hoeveel uitspraken er nog moeten komen voordat de gemeente Hengelo over haar eigen schaduw heenstapt en het door haar eigen geschapen probleem fatsoenlijk oplost richting de Beerninks?

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.

Bezoekadres

Burgemeester van der
Dussenplein 1

E-mailadres

gemeente@hengelo.nl

Telefoonnummer

14-074

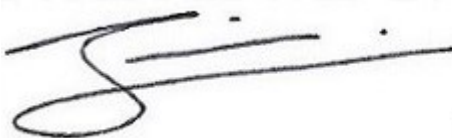
Antwoorden:

- a. Ja, de gemeente Hengelo staat achter het door GBTwente bij het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden ingestelde hoger beroep.
- b. Ons rechtssysteem geeft rechten aan personen of instellingen die de besluitvorming van de overheid aanvechten. Maar ook rechten aan de bestuurlijke instelling om besluiten, die ze weloverwogen heeft genomen en waarbij ze in het ongelijk is gesteld, uiteindelijk nogmaals te laten toetsen door een hogere rechter. Deze keuze is niet bepaald door de bewoners van de onroerende zaak, maar is een ultieme toets of het recht zijn juiste beloop krijgt. Wij willen niemand dwars zitten, prestige speelt geen rol en geen enkele persoon in onze organisatie of bij onze samenwerkingspartner GBTwente beoogt iets anders dan een goed getoetst oordeel.
- c. Niet meer van toepassing; zie antwoord a en b.
- d. Zoveel als nodig voor een juiste waarde vaststelling, door ons ingeschat als nog 1 keer.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Hengelo,
de secretaris,

de burgemeester,



De heer J. Eshuis



De heer S.W.J.G. Schelberg

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.

Bezoekadres

Burgemeester van der
Dussenplein 1

E-mailadres

gemeente@hengelo.nl

Telefoonnummer

14-074