



Gemeente Hengelo
College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 18
7550 AA HENGELO

OR Janssen
Beursstraat 18-4
7551HV Hengelo
074-2773054

Datum : 15 juni 2021
Behandeld door : L. Janssen
Betreft : Vervolgfragen over uitspraak WOZ-waarde familie Beernink

Geacht college,

Op 1 juni jl. heeft u antwoorden gegeven op de gestelde vragen welke ondergetekende op 29 april 2021 aan u had gesteld. Het ging hierbij om/over de uitspraak van de rechtbank Overijssel m.b.t. de WOZ-waarde van het huis van de familie Beernink wonende aan de Binnenveldweg 12 te Hengelo.

Ondergetekende had als raadslid, n.a.v. deze uitspraak, behoefte aan meer duidelijkheid. Het ging hierover om een wel heel drastische verlaging van de WOZ-waarde welke, volgens ondergetekende duidelijk, in relatie staat met de door de gemeente Hengelo geschapen kwestie van de familie Beernink.

De beantwoording van de door ondergetekende gestelde vragen stemden niet tot tevredenheid en waren ook vaak onvolledig. Ondergetekende vindt zelfs dat de antwoorden ontwijkend en niet to the point waren. Voor een open en transparante organisatie geen goede zaak dus!

Om meer duidelijkheid te creëren heeft ondergetekende de volgende vervolgvragen:

1. De uitspraak van de Rechter geeft onmiskenbaar aan dat het onderhavige onroerend goed enkel nog een symbolische waarde van € 100.000,- vertegenwoordigt. De gemeente benoemt het argument van de Rechter dat er kopers "kunnen zijn" die met andere motieven het onroerend goed zouden willen kopen. Welke motieven bedoelt u hier dan? De rechter doelt hier duidelijk op partijen die het onroerend goed kopen met een hele andere intentie dan om daar te gaan wonen. Het onroerend goed ontleent namelijk zijn waarde primair aan de ondergrond van 1.550 m² en niet aan het woonhuis dat op het perceel is gebouwd. Inhoudelijk betekent de uitspraak dat de gemeente Hengelo door het vergunnen van de Toermalijn, de waarde van de woning op zichzelf teniet is gedaan en alleen de ondergrond nog een economische waarde vertegenwoordigt. De aanwezigheid van de Toermalijn is de oorzaak van de woonhuiswaardedaling. Een woonfunctie (het wonen) is hier niet wenselijk

vanwege de geluidsoverlast (Toermalijn), gevolg de nihil woonwaarde, dat zegt de Rechter ook heel duidelijk in haar uitspraak. (Zie de GBT-vergelijking met omliggende woningen). Een koper met andere motieven dient de gemeente Hengelo zelf te zijn (of daarbij te faciliteren) daar deze instantie de veroorzaker is van deze voor de familie Beernink ellendige situatie. Alles tezamen bekeken en genomen, kan de uitspraak niet anders worden uitgelegd dat er een middeling getroffen moet worden met de familie Beernink.

Vraag a: Bent u het met ondergetekende en de Rechter eens (zie zijn uitspraak), dat de gemeente Hengelo (als veroorzaker en vergunningverlener Toermalijn) nu gevraagd wordt actief te gaan acteren richting de familie Beernink? Zo ja, wanneer en hoe gaat u dat doen? Zo nee, waarom niet? Graag onderbouwd en gemotiveerd waarom u dat niet wilt doen.

Vraag b: Heeft het college de raad misleid of verkeerd geïnformeerd dat het opstellen van het onlangs goedgekeurde bestemmingsplan, waaronder o.a. de Toermalijn valt, op basis van goede Ruimtelijke Ordening heeft plaatsgevonden? Zo ja, hoe verklaart het college dan dat de woning van de familie Beernink vele tonnen in waarde is gedaald. Heeft de gemeente dan niet de morele plicht om diegene die vanwege dat besluit ernstig financieel getroffen is te compenseren? Zo nee, kan een gemeente een bestemmingsplan wat zulke extreme gevolgen heeft voor burgers dit ongestraft doen zonder de getroffen burgers te compenseren?

Vraag c: Bent u bereid om bijvoorbeeld een schaarse vergunning t.b.v. "andere motieven" aan de getroffen familie te verlenen? Zo ja, waar denkt het college dan aan? Zo nee, waarom niet?

2. Antwoord 1a; citaat college: De rechtbank geeft juist **NIET** aan dat het pand zo goed als onverkoopbaar is geworden. Schijnbaar leest het college het zo. Het is helder dat de rechtbank spreekt over een pand en niet specifiek over een woning. M.a.w. een pand hoeft geen woning te zijn. Hierin trekt de rechtbank het breder in haar oordeel. De rechtbank geeft hiermee aan dat het pand **MOGELIJK** voor andere doeleinden wel een waarde kan vertegenwoordigen van € 100.000,- (bijvoorbeeld omzetting naar een verzorgingshuis of een aanverwante instellingen zoals de Toermalijn, maar **GEEN WONING**). In het onderhavige geval spreken we over een woning! Het college dient zich dan ook **FEITELIJK** aan de actuele woningsituatie te houden (primair het GBT-geschil) en geen escape route te willen zoeken. Dit heeft dus niets met interpretatie te maken. De rechtbank is zeer expliciet in haar oordeel dat de woning (woonbestemming) een waarde van € 100.000,- vertegenwoordigt!

Vraag: Bent u het met deze redenering eens en zo ja wat gaat u daar dan mee doen? Zo nee, waarom niet? Graag onderbouwd en gemotiveerd waarom u dat niet wilt doen.

3. Antwoord 1a; citaat college: "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. Zoals reeds gememoreerd spreekt de rechtbank hier over een **OBJECT** en niet over een **WONING** en heeft het over **ANDERE MOTIEVEN!** De rechtbank bedoelt hiermee dat de expliciete WOZ-waarde € 100.000, - bedraagt. Bijvoorbeeld voor andere aansluitende vestigingsdoeleinden (Tactus, Avelijn, begeleid wonen, etc.) of belegging met het oog op een toekomstige bestemmingswijziging. Dit laat onverlet dat de familie Beernink vanwege het handelen van de gemeente Hengelo blijft zitten met een extreme waardedaling van hun onroerend goed.

Vraag: Bent u het met deze redenering eens en zo ja wat gaat u daar dan mee doen? Zo nee, waarom niet? Graag onderbouwd en gemotiveerd waarom u dat niet wilt doen.

4. Antwoord 1a; citaat college: De rechtbank vindt dat de onroerende zaak wel verkoopbaar is. Ondergetekende is het met het aangehaalde citaat eens. De rechtbank bedoelt onlosmakelijk hiermee het onroerend goed, en dus **GEEN WONING** maar overige. Tenslotte is de rechtbank buitengewoon definitief in haar oordeel door de waarde van de woning op € 100.000, - te stellen.

Vraag a: Bent u het met deze redenering eens en zo ja wat gaat u daar dan mee doen? Zo nee, waarom niet? Graag onderbouwd en gemotiveerd waarom u dat niet wilt doen.

Vraag b: Wat verstaat het college onder "kopers met andere motieven"?

5. Antwoord 1b; citaat college: De uitspraak gaat over de objectieve WOZ-waarde die aan de onroerende zaak toe te kennen is. Ondergetekende erkent deels uw citaat edoch wilt u er stringent op wijzen dat de rechtbank het enkel heeft over de betwiste WOZ-waarde van € 100.000, -. (Zie GBT- vergelijk met omliggende woningen). De uitspraak stelt niet dat u, gemeente Hengelo, met de door uw handelen gedupeerde bewoners tot een vergelijk moet komen. De uitspraak geeft echter impliciet én expliciet aan dat de aanwezigheid én de overlast van het KinderDagCentrum de Toermalijn gezorgd heeft voor de extreme waardedaling. Aangezien de familie Beernink niet verzocht heeft om dit KDC zo naast hun woning te plaatsen, edoch de Toermalijn zélf in samenwerking met het college. Op grond van deze feiten en dit handelen van het college dient het college de verantwoordelijkheid te nemen en de bewoners te compenseren dan wel hun de (financiële) gelegenheid te bieden om, zonder extreem verlies van de bewoners, naar elders te kunnen verhuizen.

Vraag: Bent u het met deze redenering eens en zo ja wat gaat u daar dan mee doen? Zo nee, waarom niet? Graag onderbouwd en gemotiveerd waarom u dat niet wilt doen.

6. Antwoord 2a; citaat college:die **ZOVEEL MOGELIJK** vergelijkbaar zijn met de te waarden woning.....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 waarde peildatum zijnde vergelijkingsobjecten zijn. Ondergetekende onderschrijft uw interpretatie. Dat betekent dat u hierbij nadrukkelijk erkent en meegaat met de rechtbank uitspraak en waardebepaling door het GBTwente. Uiteindelijk spreken we hier over vergelijkbare **WONINGEN** (o.a. bungalows) en **NIET** over kopers van dit "object met andere motieven". Onverbloemd wil ik u erop wijzen dat ondergetekende enkel feitelijke onderbouwing van de rechtbank en het GBTwente heeft meegenomen.

Vraag: Bent u het met deze redenering eens en zo ja wat gaat u daar dan mee doen? Zo nee, waarom niet? Graag onderbouwd en gemotiveerd waarom u dat niet wilt doen.

7. Antwoord 2c; citaat college: Deze panden zijn gekozen omdat de WOZ ervan uitgaat, dat de vergelijkingsobjecten rond de peildatum zijn verkocht. Alleen bij gerealiseerde verkoop heeft de woningmarkt geleid tot een waardebepaling die als referentieprijis kan dienen. Uw antwoord weerspiegelt reeds het gegeven dat het object, de woning van de familie Beernink, in vergelijking met uw aangedragen vergelijkingsobjecten een significante waardevermindering kent. De immense gekelderde waardedaling dient zoals reeds door meerdere uitspraken bevestigd en aangetoond toegekend worden aan het direct aanpalend object, de Toermalijn.

Vraag: Bent u het met deze redenering eens en zo ja wat gaat u daar dan mee doen? Zo nee, waarom niet? Graag onderbouwd en gemotiveerd waarom u dat niet wilt doen, dan wel waarom u niet uw verantwoordelijkheid van de gevolgen, voor een burger, van uw genomen beslissingen neemt.

8. Antwoord 3b; citaat college: Maar ook rechten aan de bestuurlijke instelling om besluiten, die ze weloverwogen heeft genomen....
Inderdaad beschikt de bestuurlijke instelling om besluiten nogmaals te laten toetsen. Echter heeft ondergetekende onomwonden in zijn brief van 29 april jl. op enkele van uw antwoorden onmiskenbaar en onderbouwd aangetoond dat de beantwoording in strijd handelt met het zorgvuldigheidsbeginsel. Ingevolge het aangetoonde is er maar één conclusie gerechtvaardigd te noemen, dat de zorgplicht richting de bewoners van de bedoelde woning niet is nagekomen.

Vraag a: Bent u het met deze redenering eens en zo ja wat gaat u daar dan mee doen? Zo nee, waarom niet? Graag onderbouwd en gemotiveerd waarom u dat niet wilt doen.

Vraag b: Vindt het college dat de gemeente Hengelo haar **ZORGPLICHT** jegens de betroffen familie tot op heden, zoals de wetgever heeft bepaald, voldoende is nagekomen? Zo ja? Graag gemotiveerd onderbouwen met voorbeelden.

Vervolgblad -4

Vraag c: Als Onafhankelijk Raadslid is ondergetekende uitgesloten voor deelname van presidium- en fractievoorzittersoverleg. Eerdere maar met name de recente uitspraak van de rechtbank openbaart nadrukkelijk “nieuwe feiten en omstandigheden”. Bent u bereid in het kader van uw gemeentelijke INFORMATIEPLICHT richting de gemeenteraad “de onderhavige casus” als bespreekonderwerp in het presidium/ fractievoorzittersoverleg voor te leggen? Zo ja, wanneer gaat u dat dan doen? Zo nee, waarom niet?

Ondergetekende ziet met belangstelling uw reactie tegemoet.

Hoogachtend en vriendelijke groet,

Leo Janssen
Onafhankelijk Raadslid
Gemeente Hengelo