

Lid Janssen
Postbus 18
7550AA Hengelo

Gemeente Hengelo

Postbus 18
7550 AA Hengelo

Onderwerp	Zaaknummer	Uw kenmerk	Datum
Uw vervolgvragen over de WOZ-waarde Binnenveldweg 12	3259865		13 juli 2021

Geachte heer Janssen,

Middels deze brief geven wij u antwoord op de volgende vragen die u op 15 juni jl. hebt gesteld. De door u gestelde vragen zijn een vervolg op de vragen die u op 29 april jongstleden hebt gesteld en die wij op 1 juni 2021 hebben beantwoord met betrekking tot de WOZ waarde van het perceel Binnenveldweg 12.

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 ellendige situatie. Alles tezamen bekeken en genomen, kan de uitspraak niet anders worden uitgelegd dat er een middeling getroffen moet worden met de familie.

Vraag 1a

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? Zo ja, wanneer en hoe gaat u dat doen? Zo nee, waarom niet? Graag onderbouwd en gemotiveerd waarom u dat niet wilt doen.

Antwoord 1a

Nee, dat zijn we niet met u eens. De rechter heeft uitsluitend een uitspraak gedaan inzake het geschil over de vast te stellen WOZ-waarde van de onroerende zaak Binnenveldweg 12. Dit heeft ze gedaan omdat geen van beide partijen de gewenste waarde aannemelijk heeft gemaakt. De rechter heeft zich, behoudens de vergoeding door de gemeente van door eiser gemaakte kosten, over geen enkel ander aspect uitgesproken.

Vraag 1b

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

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

Bezoekadres
Burgemeester van der
Dussenplein 1

E-mailadres
gemeente@hengelo.nl
Telefoonnummer

Ordering heeft plaatsgevonden? Zo ja, hoe verklaart het college dan dat de woning van de familie 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?

Antwoord 1b

De waarde van de onroerende zaak is vastgesteld met inachtneming van de bestemming op peildatum 1-1-2018, wonen. Er is dus geen aanleiding om te veronderstellen dat deze uitspraak de woonfunctie ter discussie stelt. Derhalve ook geen aanleiding om te veronderstellen, dat de bestemmingsplannen om die reden onjuist zouden zijn.

Vraag 1c

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?

Antwoord 1c

Nee, hier is geen aanleiding toe, geredeneerd vanuit deze uitspraak over de waarde vaststelling van de onroerende zaak.

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!

Vraag2

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.

Antwoord 2

Uw redenering is niet juist. De rechtbank heeft een uitspraak gedaan over de waarde van de onroerende zaak onder de omstandigheden die op het waarde peilmoment 1-1-2018 feitelijk van toepassing waren. De rechtbank gaat bij de waarde vaststelling uit van de woonfunctie. Voor "onroerende zaak" wordt in de uitspraak ook wel de term "object" gebruikt. De term "pand" wordt in punt 7 van de uitspraak genoemd in relatie met "bewonen". Uitspraken van de rechtbank kunnen alleen naar de letter gelezen worden. De vastgestelde waarde betreft het gehele object, zowel ondergrond als woning.

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, Aveleijn, begeleid wonen, etc.) of belegging met het oog opeen toekomstige bestemmingswijziging. Dit laat onverlet dat de familie vanwege het handelen van de gemeente Hengelo blijft zitten met een extreme waardedaling van hun onroerend goed.

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

Vraag3

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.

Antwoord 3

Wij zijn het niet met uw redenering eens. Uitspraken van de rechtbank kunnen alleen naar de letter gelezen worden. Wat niet letterlijk geschreven is kan niet als een effect van de uitspraak beschouwd worden, zonder dat hier jurisprudentie over is verschenen.

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 4a

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.

Antwoord 4a

Wij zijn het niet met uw redenering eens. Zie antwoorden 2 en 3.

Vraag 4b

Wat verstaat het college onder "kopers met andere motieven"?

Antwoord 4b

Het college heeft deze bewoording niet zelf gekozen en laat de duiding graag aan de rechtbank, die onder punt 7 schrijft (citaat): "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".

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 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 5

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.

Antwoord 5

Wij zijn het eens met de eerste 4 regels van uw redenering onder 5. We zijn het niet eens met het vervolg van uw redenering. Als u de uitspraak goed leest, zegt de rechtbank niets over de aanvaardbaarheid van het geluid dat door de kinderen van de Toermalijn wordt geproduceerd. De rechtbank geeft onder punt 6 wel aan dat verweerder, in casu GBT Twente, (citaat) "niet heeft bestreden dat er sprake is van geluidsoverlast van het kinderdagcentrum". En zegt voorts "Verweerder heeft naar het oordeel van de rechtbank echter onvoldoende inzichtelijk gemaakt dat daarmee de waardedrukkende invloed van de ligging naast het kinderdagcentrum voldoende tot uitdrukking is gebracht. De rechtbank geeft echter ook aan dat eiser de bewijslast voor een

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

nihilwaarde niet heeft geleverd. De rechtbank constateert dan beide partijen in hun eis en verweer te weinig bewijslast hebben aangedragen en neemt zelf geen standpunt in.

6. Antwoord 2a; citaat college:die ZOVEEL MOGELIJK vergelijkbaar zijn met de te waarderen 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 waardebeoordeling 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 6

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.

Antwoord 6

Wij zijn het met u eens, dat het hier alleen om woningen gaat. Desondanks heeft de rechtbank gemeend te moeten vaststellen en in haar waardeoordeel meegenomen, dat "er kopers kunnen zijn die het onderhavige object met andere motieven zouden kopen".

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 waardebeoordeling die als referentieprij kan dienen. Uw antwoord weerspiegelt reeds het gegeven dat het object, de woning van de familie, 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 7

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.

Antwoord 7

Wij stellen vast, dat alle omstandigheden m.b.t. Binnenveldweg 12 er al toe geleid hebben, dat de waardering van dit object (vóór deze uitspraak € 267.000) ten opzichte van vergelijkbare woningen, die allen boven € 400.000 zijn gewaardeerd, al substantieel is verlaagd. Zie ook antwoord vraag 5.

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 8a

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.

Antwoord 8a

Nee, wij zijn het niet met u eens. De genomen besluiten zijn met in achtneming van artikel 3:2 Algemene wet bestuursrecht tot stand gekomen.

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 8b

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

Antwoord 8b

Zie beantwoording vraag 8a.

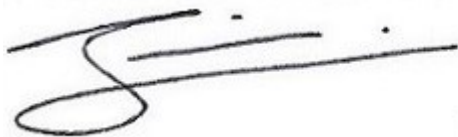
Vraag 8c

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?

Antwoord 8c

Wat het college betreft zijn de gegeven antwoorden op de vragen helder en duidelijk. Het college ziet geen noodzaak om dit in een Politieke Markt verder toe te lichten. Tevens wijzen wij U op artikel 9 , vijfde lid, van het RvO, waarin de mogelijkheden om een verzoek tot het agenderen van een onderwerp zijn opgenomen.

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