



, 2 februari 2012

De raad van de gemeente Hellendoorn
door tussenkomst van de commissie voor de bezwaarschriften

Postbus 200
7440 AE Nijverdal

In afschrift aan:
Burgemeester en wethouders van Hellendoorn

GEMEENTE HELLENDOORN	
Behand: W. Ehlens	
- 2 FEB 2012	
A/R Stuk	Trefw: RAAD 7-8 2012
Werkpr: bezwaarsch	
Kopie aan: BV/Com, RWL, VRO, DBL, P&N	
Archief D/N, D&S, W/Vert	

Betreft: gronden bezwaarschrift tegen het raadsbesluit van 20 september 2011, nr. 10INT01143

Geachte raad,

Bij brief van 26 november 2011 (bijlage 1) maakten wij bezwaar tegen het raadsbesluit van 20 september 2011, nr. 10INT01143 (bijlage 2), ons toegezonden bij brief van burgemeester en wethouders van 18 oktober 2011, nr. 11UIT11462 (bijlage 3). Wij zegden toe, dat u als raad de nadere motivering van onze bezwaren nog zou ontvangen, desgewenst voor een door u te bepalen datum. De raad bevestigde ons bij brief van 29 november 2011, nr. 11UIT13234 (bijlage 4) de ontvangst van onze brief en gaf aan dat deze wordt vermeld op de lijst van ingekomen stukken voor de eerstvolgende raadsvergadering op 13 december 2011.

Burgemeester en wethouders hebben bij brief van 16 december 2011, nr. 11UIT13885 (bijlage 5), ons ook de ontvangst van onze brief bevestigd en medegedeeld dat zij ons in de gelegenheid stellen om de gronden van ons bezwaar uiterlijk 4 weken na verzending van die brief bij hen in te dienen. Bij brief van 20 december 2011, nr. UIT13940 (bijlage 6), deelde de raad ons mede, dat hij op 13 december 2011 besloten heeft onze brief in handen te stellen van de commissie voor de bezwaarschriften.

Naar aanleiding van ons telefonisch verzoek op 23 december 2011 aan de secretaris van de commissie voor de bezwaarschriften om verder uitstel voor het indienen van de gronden, delen burgemeester en wethouders ons bij brief van 29 december 2011, nr. 11UIT14254 (bijlage 7), mede, dat de voorzitter van de commissie voor de bezwaarschriften besloten heeft ons uitstel te verlenen tot zaterdag 4 februari 2012.

Hierbij treft u de gronden van onze bezwaren aan. Voor de overzichtelijkheid geven wij hierbij nogmaals aan tegen welk besluit ons bezwaar zich richt en herhalen wij hierbij de reeds in onze brief van 26 november 2011 (bijlage 1) genoemde bezwaren.

Het bestreden besluit.

Op 19 oktober 2011 ontvingen wij de brief van 18 oktober 2011 met nummer 11UIT11462, van burgemeester en wethouders (bijlage 3), waarin zij ons mededeelden dat u als raad in zijn vergadering van 20 september 2011 heeft besloten ons conform het advies van de SAOZ een schadeloosstelling toe te wijzen, groot € 13.000,--. Dit ten gevolge van de planologische mutatie voor het oprichten van een woning met inpandige garage op het perceel, kadastraal bekend: gemeente Hellendoorn, thans plaatselijk bekend onder Het bedrag zal worden verhoogd met de wettelijke rente vanaf 5 maart 2004, zie raadsbesluit van 20 september 2011, nr. 10INT01143 (bijlage 2).

Onze bezwaren.

Wij zijn het met uw besluit niet eens. Onze bezwaren betreffen:

- de getaxeerde woningwaarde
- de daarvan afgeleide vergoeding
- de door ons al eerder betwiste onafhankelijkheid van de SAOZ
- onzorgvuldigheden in de SAOZ-advisering en in het raadsvoorstel als voorbereiding voor uw besluitvorming.

Hieronder lichten wij deze punten verder toe.

De getaxeerde woningwaarde.

De SAOZ heeft onze woning getaxeerd met als peildatum 13/10/2003 op € 294.000,-- rekening houdende met de maximale mogelijkheden van het oude planologische regime, zie het SAOZ advies van juni 2010 op blz. 15, tweede alinea (bijlage 8). Naar aanleiding van onze opmerkingen over de volgens ons hogere waarde van de woning wordt in het SAOZ advies op blz. 21, eerste alinea, gesteld: "overigens onderbouwt aanvrager de door hem gestelde hogere waarde op geen enkele wijze met een taxatie of een contra-expertise". Naar aanleiding van deze opmerking heeft op onze kosten een taxatie plaatsgevonden door een plaatselijke makelaar, Krikken makelaardij, die bekend is met de plaatselijke woningmarkt. Makelaar Krikken taxeerde onze vrijstaande woning met dezelfde peildatum en ook rekening houdende met de maximale mogelijkheden van het oude planologische regime op € 405.000,--, zie de brief van Krikken makelaardij van 6 november 2010, blz. 2 onderaan (bijlage 9) en het taxatierapport van 8-11-2010 (bijlage 10). Deze taxatie is aan de SAOZ overhandigd. Helaas is deze taxatie niet serieus genomen en is er niets mee gedaan.

Het verschil tussen de taxatie van de heer Krikken en van de SAOZ is door de heer Krikken uitgelegd in de vergadering van de commissie Grondgebied op 27 april jl., zie de brief van Krikken makelaardij van 27 april 2011, (bijlage 11). Als voornaamste feit lichten wij hieruit zijn constatering dat verderop in de straat twee-onder-één-kap-woningen staan (tegenover de huurwoningen) die bij verkoop kosten koper € 240.000,-- tot € 300.000,-- opbrengen, zie blz. 2, tweede alinea (bijlage 11).

Deze woningen zijn door de SAOZ niet als referentiepanelen gebruikt. De SAOZ kent de plaatselijke markt niet.

Vóór de behandeling van het concept-raadsvoorstel in de commissie Grondgebied op 13 juli 2011 heeft makelaar Krikken nog gereageerd per mail van 12 juli 2011 (bijlage 12). Wij hebben de mail van makelaar Krikken uitgereikt in de commissievergadering op 13 juli 2011. Overigens zij alle brieven ook aan de raad gezonden. Ook op de mail van makelaar Krikken van 12 juli 2011 is van gemeentewege niet gereageerd.

Bij het ons toegezonden raadsbesluit van 20 september 2011 (bijlage 2) was bijgevoegd een memo van de heer F.L. van den Beukel (makelaar-taxateur) die de SAOZ heeft geadviseerd (bijlage 13).

In het raadsbesluit (bijlage 2) staat daarover het volgende (blz. 4, 5^e alinea):

"Al met al kan de slotconclusie luiden, dat deskundigen elkaar niet hebben kunnen overtuigen. Laatstelijk is de door de SAOZ bij de zaak betrokken taxateur nog gevraagd om op de taxatie van de woning aan de te reageren. Onderdelen van punten van overweging zijn in deze rapportage opgenomen, terwijl zijn totale reactie als bijlage aan deze rapportage is toegevoegd. Aanleiding tot bijstelling van de uitgebrachte taxaties is niet aanwezig."

De opmerkingen van de heer Van den Beukel zijn in het raadsvoorstel niet vermeld en de taxatie van onze makelaar wordt daarin niet weersproken. Een motivering voor de juistheid van de taxatie van de SAOZ ontbreekt! Hoe kunt u als raad dan een juiste afweging maken?

Hoe het ook zij, de heer Van den Beukel geeft in zijn memo aan dat hij met het rekenprogramma MarktPositie een uitdraai heeft gemaakt van ca. 150 referentieobjecten, waarvan uiteindelijk zes op een bijlage bij de prijsvergelijking zijn betrokken. Die bijlage kennen wij niet. In een kader geeft hij aan: "MarktPositie is ontwikkeld om de makelaar bij het inschatten van de marktwaarde te ondersteunen. Dit kan de actuele marktwaarde zijn, maar ook de marktwaarde op een moment (de waardepeildatum) in het verleden of de nabije toekomst. Verder geeft MarktPositie een overzicht van verkochte vergelijkbare woningen en van verkochte woningen in de buurt. Ook geeft MarktPositie inzicht in het aanbod van vergelijkbare woningen en het aanbod in de buurt."

De heer Van de Beukel vervolgt (cursivering en vet door hem gebruikt):

“Van groot belang is dat MarktPositie niet meer is dan een hulpmiddel dat de makelaar niet kan vervangen. De specifieke kennis van de makelaar is en blijft nodig om de door MarktPositie afgegeven indicatie van de marktwaarde te beoordelen en op grond van zijn kennis en ervaring te besluiten tot een waarde. Het is dus de makelaar die uiteindelijk de waarde bepaalt en daarvoor verantwoordelijk is.”

Wij hadden het zelf niet beter kunnen zeggen. Wie anders dan een plaatselijke makelaar kan beoordelen wat de waarde van een woning is? Evenwel: Op de argumenten van onze plaatselijke makelaar Krikken is in het raadsbesluit totaal niet ingegaan! Wij denken dat u als raad alsnog beter kan uitgaan van de door makelaar Krikken **getaxeerde waarde van € 405.000,--**.

Overigens is de constatering van de heer Van de Beukel in zijn memo onder j. (bijlage 13) dat makelaar Krikken in zijn taxatie geen rekening heeft gehouden met de maximale mogelijkheden van het oude planologische regime niet juist. Zie de brief van de heer Krikken van 27 april jl. op blz. 2 onder 1 (bijlage 11).

Woningtaxatie SAOZ in relatie tot WOZ-taxatie.

Het is ons duidelijk dat er verschil kan zijn in woningwaarde taxatie aangaande de Wet onroerende zaakbelasting en de woningwaarde taxatie in verband met planschadevergoeding. Maar het is voor ons onbegrijpelijk dat het verschil van woningwaarde van ons huis met dat van de families en bij de WOZ € 101.000,-- en € 99.000,-- is en bij de taxatie van de SAOZ is gedaald naar € 22.000,-- en € 24.000,-- rekening houdend met hetzelfde planologische regime. Is dit een indicatie voor een zorgvuldige taxatie door de SAOZ? De waarde die makelaar Krikken aangeeft voor onze woning ligt in de lijn van de WOZ-taxatie; bij de waarde die de SAOZ noemt ligt dat volledig anders! Bij onze burens en ligt de taxatie van WOZ en die van de SAOZ en van makelaar Krikken wél in lijn.

Schematisch:

Familie	WOZ-waarde Peildatum 1/1/09 Incl. nieuwbouw (waarde verschil)	Taxatie SAOZ Peildatum 13/10/03 Max. agr. bebouwing (waarde verschil)	Tax. Krikken Peildatum 13/10/03 Max. agr. bebouwing (waarde verschil)
	€ 385.000,--	€ 294.000,--	€ 405.000,--
	€ 284.000,-- (-€ 101.000,--)	€ 272.000,-- (-€ 22.000,--)	€ 285.000,-- (-€ 120.000,--)
	€ 286.000,-- (-€ 99.000,--)	€ 270.000,-- (-€ 24.000,--)	€ 285.000,-- (-€ 120.000,--)

De van de taxatie afgeleide vergoeding voor de planschade.

Kijken wij verder naar het advies van de SAOZ (bijlage 8), dan blijkt dat de vergoeding van de planschade volgens de SAOZ voor onze woning 4,4 % van de door de SAOZ getaxeerde waarde betreft. Bij onze burens is dat evenwel 6,2 % van de getaxeerde waarde en bij de familie 8,3 % van de getaxeerde waarde. Rara, hoe kan dat?

Eerder kreeg de eigenaar van een schadevergoeding van € 20.000,-- zijnde 6,9 % van de door de SAOZ getaxeerde waarde van de woning. Wij hebben al eerder een vergelijking gemaakt met die woning.

Totaal onduidelijk is waarom het percentage van de getaxeerde waarde als schadevergoeding voor ons huis belangrijk minder is dan dat voor de andere woningen.

Onze makelaar Krikken vermeldt in zijn brief van 6 november 2010 blz. 2 onderaan en blz. 3 bovenaan (bijlage 9) het volgende:

100

“Als ik rekening houd met alle mogelijkheden en onmogelijkheden, schat ik per 13 oktober 2003 een waarde van € 405.000,—. Concluderend: de bestemmingswijziging van agrarisch naar woningbouw heeft in mijn beleving voor u een nadeel van € 30.000,— opgeleverd. U moet zich realiseren dat we praten over een woning van € 400.000,—. Nadelige invloeden van buitenaf zoals we de bouw achter uw woonhuis toch mogen beschouwen, hebben logischerwijs bij huizen in deze prijsklasse een groter gevolg als wanneer we praten over goedkopere woningen.”

Wij vragen ons af: zou het dan niet redelijk zijn bij ons uit te gaan van het **percentage 6 bij de waarde van € 405.000,—**, hetgeen neerkomt op een **planschadevergoeding van € 24.300,—**?

Uiteraard kan reeds ontvangen € 13.000,—planschadevergoeding daarvan worden afgetrokken.

Uiteindelijk gaat het dus nog maar om € 11.300,—, eveneens vermeerderd met de wettelijke rente vanaf 5 maart 2004.

De door ons betwiste onafhankelijkheid van de SAOZ.

In het raadsvoorstel (bijlage 2) wordt op blz. 4, 4^e alinea opgemerkt, *“dat binnen de SAOZ een strikte scheiding wordt gehanteerd ten aanzien van het opstellen en beoordelen van planschaderisicoanalyses enerzijds en planschadeadviezen anderzijds met betrekking tot eenzelfde plangebied c.q. locatie. Deze scheiding ligt onder andere in de omstandigheid, dat binnen de SAOZ, zowel in formeel als materieel opzicht een gedeelde organisatiestructuur is opgezet. In deze situatie heeft het ertoe geleid, dat er volgens de Rechtbank Rotterdam geen aanwijzingen zijn, dat de gevolgde werkwijze leidt tot twijfel aan de onafhankelijkheid van de advisering door de SAOZ.”*

Wij begrijpen niet wat de Rechtbank Rotterdam in deze situatie hier mee te maken heeft. Wij weten ook niet waar het hier over gaat, omdat de vindplaats van de uitspraak niet genoemd wordt. U als raad hoeft dat blijkbaar ook niet te weten.

Bij ons gaat het na een risico-analyse, evenwel om **twee maal** een planschadeadvies: eerst een advies dat de woningbouw voorzienbaar was en dus geen planschade vergoeding nodig was en na uitspraak van de Raad van State dat de woningbouw niet voorzienbaar was en dus wel sprake was van planschade, om een advies over de hoogte van de planschadevergoeding. Volgens de verordening had in eerste instantie al een taxatie moeten plaatsvinden. Nu was er sprake van een vervolgoopdracht (zie raadsvoorstel bijlage 2, blz. 4, derde alinea) tegen extra kosten voor de gemeente.

Beoordeling vóór de bouw van de woning (planschaderisicoanalyse), de planschade-beoordeling na de bouw van de woning (wel of niet voorzienbaarheid) en de planschadebeoordeling na de uitspraak van de Raad van State (hoogte planschadevergoeding): de SAOZ blijft als “onafhankelijk adviseur” ingeschakeld. Hoe onafhankelijk kun je zijn om, na een rechterlijke uitspraak gecorrigeerd, weer advies uit te brengen? Of zoals onze makelaar het zegt: *“de gemeente laat de verliezer bepalen wat de winnaar krijgt”*.

Hieronder blijkt ook dat met name bij de SAOZ maar ook bij de gemeente een selectief geheugenverlies over de jurisprudentie bestaat...

Onzorgvuldigheden in de SAOZ advisering en het raadsvoorstel 10INT01143.

Ons is ambtelijk en bestuurlijk steeds voorgehouden dat dankzij verandering van jurisprudentie onze situatie alsnog voor planschadevergoeding in aanmerking is gekomen. In het raadsbesluit lezen we dit ook, zie blz. 1, voorlaatste en laatste alinea (bijlage 2) ... De feiten zijn, dat niet ná het genomen raadsbesluit op 24 april 2007 er gewijzigde jurisprudentie is ontstaan, maar dat daarvóór al uitspraken door de Raad van State waren gedaan dat de woningbouw in vergelijkbare situaties niet voorzienbaar was. Zie ABRS 6-9-2006 nr. 200509826/1 (Moerdijk). Zie verder ABRS 27-6-2007 nr. 200605214/1 en 200605219/4 (Montfoort). Het gaat dus om jurisprudentie uit 2006 en 2007. In het advies van de SAOZ over van maart 2008 wordt daarnaar ook verwezen. Bij de behandeling van onze zaak in de raadsvergadering van 24 april 2007 en in de commissie voor de bezwaarschriften op 9 oktober 2007 weet men weer van niets aangaande bovengenoemde jurisprudentie; dat herhaalt zich bij de rechtbank op 24 september en 3 december 2008, alsmede tijdens de behandeling van ons bezwaar bij de Raad van State op 18 augustus 2009, waar de vertegenwoordiger van de SAOZ, die als woordvoerder namens de gemeente optrad, toen ook de jurisprudentie niet meer kende. Hij bleef met de ambtenaren van de gemeente, tegen beter weten in, volhouden dat de woningbouw voorzienbaar was. *Wij vinden het diep droevig dat een burger in een rechtsgang zo tegemoet wordt getreden...*

Op bladzijde twee van het raadsbesluit (bijlage 2) staat: *“In maart 2010 heeft de SAOZ de conceptadviezen aan partijen overgelegd. Van de zijde van de aanvragers is gereageerd op het betreffende conceptadvies. Op grond van de gemaakte opmerkingen heeft de SAOZ de aanvragen heroverwogen en weerlegd in het advies.”*

2

Wij vragen u: Hoeft u als raad niet te weten wat de reacties waren en hoe die zijn "weerlegd"?

Op bladzijde vier van het raadsbesluit (bijlage 2) staat vermeld dat er ook commentaar was op het taxatierapport.. Volstaan wordt met: *"De reactie en het commentaar geven geen aanleiding tot een herziening van het schadebedrag te adviseren."* Ook hier vragen wij u: Hoeft u als raad niet te weten wat de reacties waren en wat daarop het commentaar was? Is hier sprake van een behoorlijke motivering en zorgvuldige besluitvorming?

De laatste dooddoener staat in de alinea eronder: *"de gemeente mag, ook als er een deskundig tegenadvies is uitgebracht, in beginsel op een door de SAOZ uitgebracht advies afgaan. Dit is slechts anders, indien moet worden geoordeeld, dat het advies van de SAOZ onzorgvuldig tot stand is gekomen of dat daaraan anderszins ernstige gebreken kleven. Dit laatste is naar onze mening niet het geval."*

Onze conclusie als wij dit lezen: Onze opmerkingen en reacties (ook van onze makelaar) zijn dus aan dovemansoren gericht geweest. Zij hoeven in het raadsvoorstel niet genoemd, noch weerlegd te worden. Wat de SAOZ doet is goed omdat het de SAOZ is. Verdere motivering is kennelijk niet nodig!

Slotopmerkingen.

In de uitspraak van de Raad van State van 21 oktober 2009 (bijlage 14) staat op blz. 5, onder 2.8: *"De gemeenteraad dient met inachtneming van deze uitspraak een nieuw besluit op het door Piksen en anderen gemaakte bezwaar te nemen."*

In het raadsvoorstel en raadsbesluit van 20 september 2011 (bijlage 2) zien wij daar niets van terug. Is dit niet vreemd? Wij vragen ons dan ook af: moet u als raad daaraan niet alsnog gevolg geven?

Wij vragen u vergoeding van de kosten op basis van artikel 7.15 van de Algemene wet bestuursrecht, zoals voor de declaratie van € 350,-- van de door ons, naar aanleiding van de opmerkingen in het SAOZ-advies, ingeschakelde makelaar.

Wij stellen het op prijs onze bezwaren mondeling te kunnen toelichten; wij zien uw uitnodiging daartoe graag vroegtijdig tegemoet.

Met dit bezwaarschrift hopen wij dat u zich als raad eens echt in het SAOZ advies en onze reacties gaat verdiepen en met het advies, de taxatie door de SAOZ en de daarvan afgeleide vergoeding **niet** akkoord gaat.

Wij hopen dat deze lang lopende zaak een keer tot een goed einde wordt gebracht en stellen u voor zoals hierboven aangegeven, de **planschadevergoeding** te bepalen op **6% van de getaxeerde waarde van € 405.000,--**, zijnde € 24.300,--

Uiteraard onder aftrek van de reeds ontvangen € 13.000,--, zodat resteert € 11.300,-- vermeerderd met de wettelijke rente van vanaf 5 maart 2004.

Hoogachtend,

Bijlagen: Zie blz. 6

Bijlagen:

1. Ons bezwaar d.d. 26 november 2011 tegen het raadsbesluit van 20 september 2011, nr. 10INT01143;
2. Het raadsbesluit van 20 september 2011, nr. 10INT01143 om ons conform het advies van de SAOZ een schadeloosstelling toe te wijzen, groot € 13.000,-. Dit ten gevolge van de planologische mutatie voor het oprichten van een woning met inpandige garage op het perceel, kadastraal bekend: gemeente Hellendoorn, sectie B, nr. 4278, thans plaatselijk bekend onder Tijhuiserve 5 te Nijverdal. Het bedrag zal worden verhoogd met de wettelijke rente vanaf 5 maart 2004;
3. De brief van burgemeester en wethouders van 18 oktober jl., nr. 11UIT11462, waarbij het raadsbesluit (bijlage 2) werd toegezonden;
4. De brief van de raad van 29 november 2011, nr. 11UIT13234, waarbij de ontvangst van onze brief werd bevestigd en werd aangegeven dat deze werd vermeld op de lijst van ingekomen stukken voor de eerstvolgende raadsvergadering op 13 december 2011;
5. De brief van burgemeester en wethouders van 16 december 2011, nr. 11UIT13885, waarin zij de ontvangst van ons bezwaar bevestigden en ons meedeelden, dat zij ons in de gelegenheid stelden om de gronden van ons bezwaar uiterlijk 4 weken na verzending van die brief bij hen in te dienen;
6. De brief van de raad van 20 december 2011, nr. 11UIT13940, waarin de raad ons meedeelde, dat hij op 13 december 2011 besloten had onze brief in handen te stellen van de commissie voor de bezwaarschriften;
7. De brief van burgemeester en wethouders van 29 december 2011, nr. 11UIT14254, waarin zij ons meedeelden, dat de voorzitter van de commissie voor de bezwaarschriften besloten heeft ons uitstel te verlenen tot zaterdag 4 februari 2012;
8. Het SAOZ advies van juni 2010;
9. De brief van Krikken makelaardij van 6 november 2010 met onder andere de getaxeerde waarde van ons woonhuis Olde Blenkestraat 21a alsmede de waardedaling;
10. Het taxatierapport van Krikken makelaardij van 8 november 2010;
11. De brief van Krikken makelaardij van 27 april 2011 aan de leden van de commissie Grondgebied;
12. De mail van makelaar Krikken van 12 juli 2011 als reactie op het raadsvoorstel nr. 11INT01143;
13. De memo van de heer F.L. van den Beukel (makelaar-taxateur) die de SAOZ heeft geadviseerd;
14. De uitspraak van de Raad van State van 21 oktober 2009.