



Makelaardij

Méér dan logisch!

Grotestraat 150
7443 BN Nijverdal
Tel.: 0548 - 611 311
Fax: 0548 - 620 120

ABN - AMRO 60.33.35.098
ING Bank 66.24.60.529
Rabobank 12.09.38.057
SNS Bank 94.57.03.163

K.v.K. 06077940

111NK05826



GEMEENTE HELLENDOORN	
Behand.: <i>P/BMO</i>	
17 MEI 2011	
<i>Braad 24-5-11</i>	
A / B Stak	Trefw.:
Werkpr.:	
Kopie aan: <i>buil / om P/BMO</i>	
Archief D / <i>Nieks / Vertr.</i>	

den.

Aan: de leden van de commissie grondgebied

i.a.a. de gemeenteraad

Nijverdal, 27 april 2011

*asink02761
buil00320*

Dames en heren,

Graag breng ik het volgende onder uw aandacht, een en ander betrekking hebbende op de planschade kwestie aan de Olde Blenkestraat, betreffende de familie Piksen, de familie Tromp en de familie Tigchelhoff.

Ik denk dat ik mij kan beperken tot een aantal kernpunten.

Op enig moment is de Raad van State van mening dat de families gelijk hebben en recht hebben op een schadevergoeding. De mening van de SAOZ blijkt bij de Raad van State geen stand te houden. Vervolgens geeft de gemeente de SAOZ opdracht te beoordelen om welke schadevergoeding het moet gaan. Anders gezegd: "de gemeente laat de verliezer beoordelen welke schade de winnaar moet krijgen". Dat het zo kan, dat het zo mag, is mij duidelijk. Dat ik het niet verstandig vind, kunt u zich hopelijk voorstellen. Met andere woorden: waarom niet in een dergelijk geval een niet betrokken partij de schade laten beoordelen? Dat als eerste.

Vervolgens wordt ondergetekende op enig moment gevraagd om te bekijken wat de waarde van de woningen per peildatum 13-10-2003 en de waardedaling is, er wordt getwijfeld aan de door de SAOZ genoemde bedragen door betrokken families. Aan betrokkenen maak ik zonder voorkennis de in mijn beleving van toepassing zijnde woningwaarde en waardedaling bekend. Daarna hoor ik wat het oordeel van de SAOZ is. Ik schrik, ik kan het eigenlijk niet geloven, met name met betrekking tot de familie Piksen.

Mijn bevindingen vat ik samen in een rapport dat als motivatie naar de gemeente wordt gestuurd om vervolgens door de SAOZ bekeken te worden. Helaas gaat die beoordeling niet goed. En omdat nu juist die beoordeling de gemeente heeft doen besluiten niets te doen met mijn verhaal, is het zaak mijn verhaal opnieuw, dit keer wel juist te beoordelen zodat uiteindelijk geconcludeerd kan worden dat mijn verhaal wel degelijk hout snijdt en er dientengevolge een hogere schadevergoeding uitgekeerd kan worden.

Wat is er in mijn beleving ten onrechte door het SOAZ opgemerkt (ook hier beperk ik mij tot hoofdzaken die er toe doen):



E-mail: uwmakelaar@krikkenmakelaardij.nl
Internet: www.krikkenmakelaardij.nl



Makelaardij

Méér dan logisch!

1. SAOZ merkt op dat uit het rapport van Krikken niet blijkt dat in die taxatie rekening is gehouden met de maximale mogelijkheden van het oude planologische regime. Graag verwijs ik u naar mijn brief van 6 november 2010 (reeds in uw bezit), waaruit dat juist wel blijkt. Met andere woorden: SAOZ leest niet goed, trekt derhalve de verkeerde conclusie, geeft dus een onjuist oordeel met dientengevolge een ongefundeerd advies als er thans ligt.
2. SAOZ merkt op dat de door Krikken genoemde referentiepanden 2/1 kap woningen zijn, die op enig moment (2006 – 2008 en 2009) verkocht zijn. Hierover kan ik kort zijn: "juist opgemerkt door de SAOZ". Daaraan wil ik een ding toevoegen: "had dat ook gedaan !". Als er nu nota bene in de straat waarover we praten, de Olde Blenkestraat, huizen verkocht zijn, "om de hoek", waarom dan niet die huizen als referentiepanden gebruiken maar huizen in een totaal andere woonomgeving opsommen, zoals de SAOZ doet?

Als ik u noem dat 2/1 kap woningen aan de Olde Blenkestraat, en dan praat ik over het deel waar aan de overkant de huurwoningen staan, en € 240.000,-- tot € 300.000,-- kosten koper opbrengen, dan is het toch niet moeilijk om te concluderen dat de SAOZ met een waardering van € 294.000,-- voor de vrijstaande woning van Piksen de plank volledig mis slaat. Bovendien zou je je kunnen afvragen hoe het dan zit met de WOZ waarden. Dat heb ik ook gedaan. Op de bijlage onder A ziet u dat de WOZ waarde € 385.000,-- bedraagt. Ook de bedragen voor de andere woningen zijn daarbij opgenomen. Mag ik vragen welke in uw beleving het meeste opvalt ?

Gevolg: we kunnen in mijn beleving concluderen dat de taxatie van de SAOZ onjuist is. Punt is wel dat juist dat bureau, dat eerder door de Raad van State werd teruggefloten, vervolgens een onjuiste taxatie uitvoert, ook de schadevergoeding moet bepalen. Het zal u niet vreemd voorkomen dat het ook daar fout gaat.

Conclusie: het zou volkomen onjuist zijn het advies over te nemen, u doet de families een groot te kort. Dat kan niet de bedoeling zijn. Als u mijn verhaal aan de kant wilt schuiven, ik hoorde dat de wethouder mij niet als onafhankelijk betitelde, prima, geen enkel probleem. Ik heb in dit betoog echter duidelijk naar voren kunnen brengen dat de SAOZ fouten maakt.

Ik begrijp dat dit een kwestie is die inmiddels 7 jaar loopt....Ik begrijp ook dat de families per 5 maart 2004 een rente vergoed krijgen. Nu wil het geval dat de rente die u moet betalen veel hoger is, dan de rente die u ontvangt. Is het om die reden niet totaal onverantwoord dat het allemaal zo lang duurt ?

Om te voorkomen dat het nog langer gaat duren, is het voorstel van belanghebbenden, niet het mijne, de taxaties van de SAOZ en van ondergetekende te middelen: zie de bijlage onder B; mevrouw Tigchelhoff gaf het zojuist aan.





Makelaardij

Méér dan logisch!

Mijn voorstel luidt als volgt: laat een derde, iemand met verstand van zaken, werkzaam in de lokale markt, een advies uitbrengen; wijs als partijen een of meer andere plaatselijke makelaar(s) aan, die als onpartijdig gezien kunnen worden (dus ook niet de vaste makelaar van de gemeente), die kennis van de lokale markt hebben, die binnen 10 werkdagen de waardedaling gaan bepalen. Het is niet zo moeilijk !!

Als u als raad toch meent klakkeloos het SAOZ advies, met inmiddels duidelijk aangetoonde fouten, te moeten handhaven, zal ik betrokken families zonder meer adviseren, begeleiden en bijstaan in het vervolg van deze procedure. Het lijkt mij vanzelfsprekend dat we dan niet meer insteken op "middeling".

B.G. Krikken, makelaar en taxateur onroerende zaken.



A					
Woningwaarde				Planschade vergoeding	
Fam.	WOZ Peildatum 01/01/99 Incl. Nieuwbouw (Waarde Verschil)	Taxatie SAOZ Peildatum 13/10/03 Max. Agra. Bebouwing (Waarde Verschil)	Taxatie Makelaar Krikken Peildatum 13/10/03 Max. Agra. Bebouwing (Waarde Verschil)	Taxatie Makelaar Krikken	Taxatie SAOZ
A.J. Piksen	€ 385.000,-	€ 294.000,-	€ 405.000,-	€ 30.000,-	€ 13.000,-
B. Tromp	€ 284.000,- (101.000,-)	€ 272.000,- (€ 22.000,-)	€ 285.000,- (€ 120.000,-)	€ 25.000,-	€ 17.000,-
G. Tigchelhoff	€ 286.000,- (99.000,-)	€ 270.00,- (€ 24.000,-)	€ 285.000,- (€ 120.000,-)	€ 25.000,-	€ 17.000,-

B			
Planschade vergoedingen			
Fam.	Taxatie Makelaar Krikken	Taxatie SAOZ	Oplossing vergoedingen : Taxatie SAOZ + Krikken Delen door 2
A.J. Piksen	€ 30.000,-	€ 13.000,-	€ 43.000 : 2 = € 21.500,-
B. Tromp	€ 25.000,-	€ 17.000,-	€ 42.000 : 2 = € 21.000,-
G. Tigchelhoff	€ 25.000,-	€ 17.000,-	€ 42.000 : 2 = € 21.000,-

Inspraakreactie families Piksen, Tromp en Tigchelhoff

Aan de leden van de commissie grondgebied

i.a.a. de gemeenteraad

Geachte commissieleden,

GEMEENTE HELLENDOORN	
Behand.:	
Hulsen, 27 april 2011 17 MEI 2011	
A / B Stuk	Trefw.:
Werkpr.:	
Kopie aan:	
Archief D / N. reeks / V / Vertr.:	

Ruim zeven jaar geleden, op 3 maart 2004 heeft de heer Anne Piksen, wonende aan de Olde Blenkestraat 21a in Hulsen, samen met zijn burens de families Tromp (Olde Blenkestraat 21b) en Tigchelhoff (Olde Blenkestraat 23) een schriftelijk verzoek om planschadevergoeding ingediend. De gemeente had vergunning verleend voor de bouw van een kolossale woning achter onze huizen. De gemeente heeft op advies van de Stichting Advies Onroerende Zaken (de SAOZ), ons verzoek om planschadevergoeding afgewezen, omdat de woningbouw voorzienbaar zou zijn. Op **21 oktober 2009**, dus meer dan 5 ½ jaar later, besliste de **Raad van State** dat de woningbouw niet voorzienbaar was en de gemeente toch planschadevergoeding moet betalen.

Op **9 november 2009** stelde de heer Piksen, weer samen met zijn burens, de gemeenteraad voor tot een overeenkomst over de vergoeden schade te komen, zonder een extern advies bureau in te schakelen. Daarvoor was al vier keer een extern advies bureau ingeschakeld, volgens ons zonde van het geld. Op 10 november 2009 besliste de gemeenteraad onze brief voor advies in handen te stellen van het college van Burgemeester en wethouders (B&W). Maar...wat doen B&W vervolgens? Zij vragen zonder de raad te informeren advies aan de SAOZ.

Wij hebben gevraagd het concept-advies te mogen inzien.

Vervolgens hebben wij diverse stappen gezet (bij u allen bekend) om te bevorderen dat er ook voor ons een aanvaardbaar advies zou komen. De SAOZ moest de waarde van onze woningen weten op de peildatum, 13 oktober 2003 en de waardedalingen door de nieuwbouw. Zij nam daarvoor contact op met een makelaar uit Zutphen. Wij hadden op zijn taxatie commentaar, maar de SAOZ vond dat niet relevant, omdat wij geen tegentaxatie konden overleggen. Daarop hebben wij een plaatselijke makelaar, de heer Krikken, gevraagd onze woningen op de peildatum te taxeren en de waardedaling door de nieuwbouw aan te geven. Bij brief van 9 november 2010 aan de behandelend ambtenaar hebben wij onze bezwaren tegen de taxatie van de SAOZ verwoord. De tegentaxatie was bijgevoegd. Met deze tegentaxatie deden zowel de ambtenaar als de wethouder en de SAOZ vervolgens niets. Wij zijn dus weer op een punt waar er geen enkel schot in de zaak zit en de gemeente weer aardig wat geld is kwijtgeraakt, dat óns niet ten goede is gekomen. Sterker nog, wij hebben extra geld uitgegeven voor een tegentaxatie, maar die wordt niet serieus genomen. En de gemeente moet over elke dag dat geen schadevergoeding is uitbetaald, wettelijke rente betalen.

Wat willen B&W nu? De te betalen rente en de interne en externe kosten nog verder laten oplopen? Wij willen zo snel mogelijk de zaak afhandelen.

In het raadsvoorstel stellen B&W de raad voor onze aanvraag te honoreren in overeenstemming met het advies van de SAOZ. Wij kunnen ons daar niet in vinden. Rest ons dan weer een bezwaar- en beroepsprocedure? Nee toch?

B&W hebben dus niets met onze voorstellen en de adviezen van de SAOZ-adviseur, de heer Marskamp en makelaar Krikken gedaan om een andere plaatselijke makelaar om advies te vragen om tot een oplossing te komen. Het college blijft in de sleur om het SAOZ-advies te volgen en legt daardoor de bal weer bij u als raad neer.

Gezien het bovenstaande vragen wij aan u als raad deze keer eens niet het B&W-voorstel te volgen maar ons goed onderbouwd voorstel over te nemen om snel tot een oplossing te komen.

Ons voorstel is: tel de taxaties van de SAOZ en de plaatselijke makelaar Krikken, die goed op de hoogte is van de plaatselijke woningmarkt, bij elkaar op een deel die door twee. Keer ons dan díe bedragen uit als planschadevergoeding . Dan kan **ruim 7 jaar na ons verzoek en 18 maanden na de uitspraak van de Raad van State** eindelijk het boek dicht. Dan stopt ook de verplichting voor de gemeente tot wettelijke rentebetaling over de ons uit te keren planschadevergoeding!

Ik dank u voor uw aandacht!