

5.1.2e

Van: 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 27 juni 2023 09:00
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: FW: AZC

Hi,

Dit was het voorstel van 6.1.2d mbt het tekstblok voor het AZC

Van: 5.1.2e 1.2e @xxlinc.nl>
Verzonden: woensdag 8 maart 2023 13:13
Aan: 5.1.2e }e @noaberkracht.nl>
Onderwerp: Re: AZC

Goedemiddag 5.1.2e

Ik heb het even bij onze juridisch specialist neergelegd en hieronder haar antwoord;

Uit de bijlage blijkt dat het bezwaar tegen de WOZ-waarde wordt gebruikt als uiting van ongenoegen. Aangezien dit politiek gevoelig ligt, stel ik voor dat de gemeente zelf een tekstblok opstelt.

Daarbij is het volgende van belang:

De komst van het asielzoekerscentrum is pas na de peildatum bekend gemaakt, namelijk 16 aug 2022. Uit jurisprudentie blijkt dat aardbevingen en de komst van een windmolenpark als bijzondere omstandigheid geldt zoals bedoeld in artikel 18, lid 3 van de Wet WOZ. Datzelfde zou mijns inziens moeten gelden voor de komst van een AZC. Dat betekent dat uit moet worden gegaan van de situatie op 1 januari 2023. Dat nadien in 2023 nog hierover gediscussieerd wordt, doet niet ter zake.

Het gaat hier om een locatie in buitengebied nabij het dorp Albergen. Kennelijk komen er 150 asielzoekers te zitten, waarvan 50 statushouders. Dit zijn voornamelijk gezinnen.

De gemeente zal moeten beschrijven wat de situatie is op 1 jan 2023 (volgens mij is een kaderovereenkomst op 19 sept 2022 getekend. Wat staat hierin? Staat hiermee de komst vast? Op 25 okt 2022 stond de intrekking van het voorbereidingsbesluit op de agenda van de gemeenteraad, is dit doorgegaan?)

Er zijn de afgelopen jaren diverse onderzoeken geweest naar de invloed van AZC op de huizenprijzen (2002, 2015, 2017). Daaruit blijkt steeds dat de invloed daarvan niet zo heel erg groot is, terwijl dat vaak wel wordt gedacht.

Dat laatste wordt ook door rechters vaak gedacht. Ik heb 1 uitspraak gevonden waarin het ging om een ligging naast een groot AZC. Daarin is door alle partijen (belanghebbende, gemeente en rechter) aangenomen dat er sprake is van een slechte ligging met een nadelige invloed (GHAMS:2023:343 ruim 20% aftrek wegens ligging naast groot AZC). Het gaat hier echter om een kleiner AZC in het buitengebied.

Of en in hoeverre er hier weinig tot geen waarde-invloed geldt, kan worden getoetst door verkoopcijfer van voor 16 aug 2022 te vergelijken met verkoopcijfers van na 16 aug 2022.

Als er overigens bij de waardebepaling verkoopcijfers van na 16 aug 2022 worden gebruikt, dan is de eventuele waardeinvloed al in de verkoopcijfers verdisconteerd. Aangezien het hier om waardepeildatum 1 jan 2022 gaat, ga ik ervan uit dat er weinig tot geen verkoopcijfers van na 16 aug 2022 bij de herwaardering zijn gebruikt. Die kun je uiteraard wel gebruiken in de bezwaarfase.

De mededeling dat de komst van een asielzoekerscentrum weinig tot geen invloed heeft op huizenprijzen, zal niet goed vallen bij de bezwaarmakers.
De gemeente zal hier zelf een keuze moeten maken: houden we hieraan vast, laten we een onderzoek uitvoeren naar verkoopcijfers ter plaatse, of gaan we een aftrek toepassen (zo ja voor wie dan en hoeveel).

Hopelijk heb je hier iets aan, mocht ik nog iets kunnen betekenen dan hoor ik het natuurlijk graag!

--
Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

xxllnc Belastingen

Vestiging Sint-Oedenrode > sluitappel 77
0413 - 5.1.2e / 06 - 5.1.2e
5.1.2e @xxllnc.nl | www.xxllnc.nl


Op di 7 mrt 2023 om 08:46 schreef 5.1.2e @noaberkracht.nl>:

Hi 5.1.2e

We verwachten een aantal bezwaren vanwege de volgende actie:

<https://azcalbergen.nl/>

Er moet hoe dan ook een goed tekstblok voor komen.

Met vriendelijk groet,

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

Noaberkracht Dinkelland Tubbergen

Werkdagen 5.1.2e

De gemeenten Dinkelland en Tubbergen werken samen om inwoners nog beter van dienst te kunnen zijn.

Dit doen zij onder de naam Noaberkracht.



Gemeente Dinkelland	Gemeente Tubbergen	Noaberkracht Dinkelland Tubbergen
Nicolaasplein 5 Postbus 11 7590 AA Denekamp	Raadhuisplein 1 Postbus 30 7650 AA Tubbergen	Postbus 21 7590 AA Denekamp
T. 0541 5.1.2e F. 0541 5.1.2e	T. 0546 5.1.2e F. 0546 5.1.2e	info@noaberkracht.nl
info@dinkelland.nl	5.1.2e @tubbergen.nl	
www.dinkelland.nl	www.tubbergen.nl	
@Dinkellandinfo	@Gem_Tubbergen	

--
Bestanden met macro's o.a. extensie .zip of .exe worden alleen na overleg door onze
mailservers geaccepteerd!
--

DISCLAIMER:

Op grond van algemeen bekende risico's van e-mail berichtenverkeer die door de
verzender niet zijn
te beïnvloeden, is alle informatie in dit bericht onder voorbehoud. Noaberkracht
Dinkelland Tubbergen
gebruikt e-mail niet voor het aangaan van externe verplichtingen en het bekendmaken
van besluiten.
Aan persoonlijke opvattingen van medewerkers kunnen geen rechten worden ontleend.

--
Bestanden met macro's o.a. extensie .zip of .exe worden alleen na overleg door onze
mailservers geaccepteerd!
--