

## Verslag

van het verhandelde in de hoorzitting van 3 november 2023.

### **Betreft:**

Het bezwaarschrift van xxxxxx, d.d. 22 juli 2023, tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouder van Weert, d.d. 4 juli 2023, waarbij besloten is het perceel gelegen in de Beekstraatkwartier voorlopig aan te wijzen in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Het onderhavige bezwaarschrift wordt mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de raad van gemeente Weert waarin de raad heeft besloten het perceel kadastraal bekend gemeente Weert, sectie O, nummer 2097 aan te wijzen in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

### **Aanwezig:**

*Bezwaarmaakster: Xxxxxx*

*Hoorcommissie*

Voorzitter: de heer mr. R.J.H. Vlecken

Secretaris: mevrouw mr. H. Haas

### **Samenvattend verslag van de hoorzitting**

De voorzitter heet Xxxxxx welkom. De voorzitter vat het bezwaarschrift samen en vraagt aan Xxxxxx of dit juist is samengevat. Vervolgens stelt hij Xxxxxx in de gelegenheid het bezwaar toe te lichten.

Xxxxxx licht de punten van het bezwaarschrift toe. Het eerste punt gaat over de onzekerheid. Het is niet duidelijk wat de toekomstplannen zijn. Xxxxxx zegt dat hun eerste reactie was dat het alweer gebeurt. In 2008 is de procedure van het voorkeursrecht niet goed verlopen, er was geen helder plan. Nu is er weer geen goed plan. Xxxxxx zegt dat xxxxxx begrijpt waarom nu weer een voorkeursrecht wordt gevestigd. Als de gemeente zegt dat xxxxxx misschien het gebied gaan herontwikkelen, komen er speculanten op af. Xxxxxx weten waarvoor deze Wet voorkeursrecht gemeente dient. In het verleden xxxxxxn wij al geschaad door deze Wet en dat gaat gewoon door.

Het tweede punt in het bezwaarschrift betreft: de waarde van de woning. De afgelopen 15 jaar is de woning op de markt onverkoopbaar. Xxxxxx vertelt dat xxxxxx en haar man dit ook niet hebben geprobeerd, xxxxxx willen graag in het Beekstraatkwartier blijven wonen. Dat de woning onverkoopbaar is heeft Xxxxxx gehoord van omwonenden. Xxxxxx denkt ook niet dat mensen vijf of zes ton of meer wil geven voor de woning, omdat er geen zekere toekomst is voor de woningen. De waarde van de woning hebben xxxxxx ondervonden door de WOZ-waarde. Bij elk huis gaat de WOZ-waarde omhoog maar de WOZ-waarde van hun huis gaat juist omlaag. In 2016 heeft Xxxxxx bezwaar gemaakt tegen de te lage WOZ-waarde en zelfs beroep ingesteld bij de Rechtbank Roermond. Xxxxxx zegt dat xxxxxx graag extra belasting betaalt, als xxxxxx dan weet dat de waarde van de woning blijft. In de Hegstraat worden geen panden meer verkocht waardoor de WOZ-waarde het enige referentiepunt ten aanzien van de waarde van de woning is.

Het derde punt van het bezwaar gaat over de referentiewoning. Het is onmogelijk om de eigenaren tegemoet te komen, omdat er geen vergelijkbare woningen te vinden zijn. Volgens Xxxxxx zijn er prachtige panden aan de singels, maar die zijn in de jaren '30

gebouwd. De meeste panden hebben geen garage en binnen de singels zijn het merendeels appartementen gebouwen. Deze appartementen zijn veel duurder en Xxxxxx zegt dat xxxxxx gewend is aan een grondgebonden woning. De huidige woning heeft twee garages en een oprit waar twee auto's kunnen staan. Het is haar huis, geen vereniging van eigenaren. Zo een huis is er niet meer in de binnenstad. Er zijn prachtige huizen in Weert, maar niet op zo een prachtige locatie als haar woning in de binnenstad.

Xxxxxx vraagt of xxxxxx mag reageren op hetgeen in het raadvorstel staat ten aanzien van de waarde van de woning.

De voorzitter zegt dat de commissie is om te horen, dat in de gelegenheid wordt gesteld om alles naar voren te brengen. Xxxxxx zegt dat xxxxxx de reactie op de bezwaren van de gemeente heeft gelezen. De marktconforme prijs en de waarde van de woning heeft xxxxxx reeds toegelicht. Xxxxxx zegt dat xxxxxx de WOZ-waarde de laatste 15 jaar heeft zien dalen. De WOZ-waarde wordt onder andere bepaald door de vraag naar vergelijkbare woningen. Als de verkoop 15 jaar stil staat, dan zijn er geen vergelijkbare panden waarmee de waarden kan worden bepaald. De WOZ-waarde is derhalve geen waarde die nog klopt en een marktwaarde is er ook niet meer.

Vervolgens vult Xxxxxx haar bezwaren aan ten aanzien van het woongenot. Het woongenot is gedaald, immers nu investeren in de woning geen zin heeft. De voorzitter zegt dat het woongenot wel in haar bezwaarschrift staat. Hij leidt dit argument af van hetgeen is opgenomen in het bezwaarschrift en dat dit ook in de overwegingen zal worden meegenomen. Xxxxxx vult haar bezwaar nog nader aan, het plaatsen van zonnepanelen of vloerverwarming plaatsen. Daar praat je gewoon niet over, hierdoor mis je gewoon een stukje toekomstperspectief.

Verder vult Xxxxxx aan dat de verloedering van de buurt haar stoort en geeft voorbeelden van de verloedering. Een kapot muurtje dat niet wordt gerepareerd en een buurman die onverschillig en slordig omgaat met de woning. De verloedering is een gevolg van de afgelopen 15 jaar. Dit heeft ook invloed op het woongenot.

De voorzitter bedankt Xxxxxx voor de toelichting, hij heeft verder geen vragen mede door de inbreng tijdens het inspreken. Hij heeft geen nieuwe elementen gehoord, hij begrijpt de verduidelijking van de argumenten. De onderwerpen waarover u heeft verteld zijn belangrijk voor u en worden derhalve ook ter kennisgenomen.

Xxxxxx zegt dat in het eerste kwartaal van 2024 een keuze wordt gemaakt van de scenario's, xxxxxx hoopt dat het snel gaat. Als xxxxxx kunnen blijven wonen hoopt xxxxxx dat huizen zoals huisnummer drie worden opgeknapt. Laat het eerst maar weer goedkomen en dan kunnen de huizen weer de verkoop in, natuurlijk als het zover komt.

De voorzitter vraagt of Xxxxxx alle argumenten naar voren heeft kunnen brengen, xxxxxx bevestigt dat xxxxxx alles heeft gezegd wat xxxxxx wilde zeggen. De voorzitter sluit de hoorzitting en bedankt Xxxxxx voor haar komst en haar duidelijke bijdrage. Hij geeft verder aan dat hij heeft geluisterd tijdens het spreekrecht.