

Verslag

van het verhandelde in de hoorzitting van 3 november 2023.

Betreft:

Het bezwaarschrift van de xxxxxx, d.d. 14 augustus 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 het 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, d.d. 28 september 2023, waarin de raad heeft besloten het perceel kadastraal bekend gemeente Weert, sectie O, nummer 2085 aan te wijzen in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Aanwezig:

Xxxxxx: 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 xxxxxx bezwaar toe te lichten.

Xxxxxx vertelt dat xxxxxx het bezwaarschrift voornamelijk heeft ingediend vanwege de dreiging die steeds boven xxxxxx hoofd hangt, al 15 jaar. Het wel of niet afbreken van de woningen. Nu is weer een voorkeursrecht gevestigd. Hoelang zal dit voorkeursrecht duren. Xxxxxx heeft gehoord dat wethouder Van Eijk heeft gezegd dat de ontwikkeling 13 jaar kan gaan duren. Dit betekent dat bijna 30 jaar de dreiging van het voorkeursrecht boven xxxxxx hoofd hangt. Xxxxxx heeft last van deze dreiging, niet alleen emotioneel maar ook financieel. Xxxxxx vertelt dat xxxxxx een binnenstadbewoner is, xxxxxx wil niet weg uit de binnenstad. Echter er is steeds de dreiging dat xxxxxx uit de binnenstad weg moet. Dat de Wvg eveneens financiële gevolgen heeft blijkt wel uit de WOZ-ontwikkeling. Volgens xxxxxx wordt gekeken naar de waarde in het economisch verkeer, maar er zijn geen vergelijkbare woningen. De laatste vergelijkbare woningen die zijn verkocht, zijn de woningen van de Hegstraat en Beekstraat. Die zijn aan de gemeente verkocht. De woningen die op Funda staan in de binnenstad zijn niet te vergelijken met xxxxxx woning. Vergelijkbare woningen liggen bij de Weerter brug, deze woningen hebben eveneens vier verdiepingen en hebben een waarde van € 535.000, -. Terwijl xxxxxx woning een WOZ-waarde heeft van € 300.000, -, vele malen lager. Als xxxxxx een andere woning wil kopen in de binnenstad dan heeft xxxxxx € 100.000, - te kort. Xxxxxx benadrukt nogmaals dat xxxxxx niet uit xxxxxx woning wil.

Xxxxxx vertelt dat ook een ander scenario mogelijk is. Dat het Beekstraatkwartier wordt opgeknapt. Indien blijkt dat totale sloop toch te duur is. In de periode dat er geen voorkeursrecht op de woning rustte heeft xxxxxx de woning te koop aangeboden. Er is een potentiële koper komen kijken. Deze was afkomstig buiten Weert. Want de bewoners van Weert zijn nog steeds in de veronderstelling dat de woningen aan de Hegstraat worden afgebroken. Destijds hebben de kranten ervan volgestaan en dat is blijven hangen bij de inwoners van Weert.

Xxxxxx zegt dat het bezwaarschrift gaat over de onduidelijkheid van het voorkeursrecht. Wat gebeurt er met het voorkeursrecht. Xxxxxx wil zo snel mogelijk duidelijkheid, niet dat de onduidelijkheid over de ontwikkelingen van Beekstraatkwartier nog eens 13 jaar zullen duren. Xxxxxx hoopt dat in 2025 duidelijkheid is ten aanzien van de ontwikkelingen in het Beekstraatkwartier. Want als het nog eens 13 jaar duurt, weet xxxxxx niet of xxxxxx nog lichamelijk in staat is om in het huis te blijven wonen.

De voorzitter vraagt hoe groot is de woning, kunt u een inschatting maken. Xxxxxx antwoordt dat de vloeroppervlakte in totaal ongeveer 150 m² is. Het pand is een drive-in woning. Begane grond een inpandige garage, de gang, woonkamer met openkeuken op de eerste verdieping en weer een verdieping hoger zijn twee slaapkamer en de badkamer, nog een verdieping hoger liggen twee slaapkamers en een tv-kamer. Daarnaast is er nog een balkon aan de voorzijde van de woning en

een dakterras. Verder merkt xxxxxx op dat de woning energielabel C heeft, maar xxxxxx heeft enkele energiemaatregelen nog niet doorgegeven waardoor waarschijnlijk energielabel B van toepassing is op het huis. Xxxxxx wilde dit jaar van het "gas af". Xxxxxx vertelt dat de woning geen toekomstperspectief heeft en dat vertaalt zich in de waarde van de woning.

De voorzitter vraagt of bij de waardebepaling van de woningen rekening dient te worden gehouden met het toekomstperspectief. Xxxxxx bevestigt deze vraag en voegt toe dat bij de waardebepaling van de woning eveneens rekening dient te worden gehouden met de emotionele druk van 30 jaar. Immers 30 jaar onzekerheid moet eigenlijk niet kunnen, dat een gemeente de bewoners in het ongewisse laat. Voorts vertelt xxxxxx dat de ongewisheid invloed heeft op xxxxxx gezondheid.

De voorzitter zegt dat xxxxxx uitgebreid heeft verteld en xxxxxx verder geen vragen heeft aan xxxxxx. Hetgeen xxxxxx heeft verteld staat reeds in het bezwaarschrift.

Xxxxxx merkt op dat xxxxxx bij het eerste voorkeursrecht in een klankbordgroep heeft gezeten en vertelt over de gang van zaken tijdens deze periode. Xxxxxx hoopt niet dat het weer zo lang duurt en dat snel een keuze wordt gemaakt uit de voorliggende mogelijkheden. Xxxxxx hoopt dat de Raad in 2025 een besluit neemt waarin is opgenomen wat zij gaan doen. Dat de huizen worden gekocht door de gemeente of dat de woningen kunnen blijven staan. Dan heeft xxxxxx duidelijkheid.

De voorzitter vraagt of er nog zaken zijn die xxxxxx niet heeft kunnen zeggen maar wel heeft willen zeggen. Xxxxxx bevestigt dat xxxxxx alles heeft kunnen zeggen en merkt nog op dat xxxxxx hoopt dat de gemeente nog onderhoud blijft plegen en dat het gebied niet reeds is afgeschreven.

De voorzitter deelt tot slot mede dat de commissie voldoende is geïnformeerd en sluit de hoorzitting.