

Dank u wel voorzitter,
Beste commissieleden,

Ik ben Silvie Smeets, sinds 2002 trotse eigenaar van een prachtige riante stadswoning in de binnenstad van Weert, kadastraal bekend gemeente Weert, sectie O nr. 2097.
Mijn woning is grondgebonden, heeft een inpandige garage, gebouwd in 1980 en is gelegen op Hegstraat 5,
U hoort het al: ik ben erg gelukkig met mijn huis .

Ik spreek nu hier tot u, omdat ik nog heel lang in mijn huis op de Hegstraat wil blijven wonen.
Ik vraag u dan ook om de vestiging van het voorkeursrecht op deze woningen aan de Hegstraat niet te bestendigen.

Plaatsing van voorkeursrecht heeft ons al veel schade berokkend.

In 2008 werd ons huis ook al belast met het voorkeursrecht.

Na 2011 (einde vestiging voorkeursrecht) lagen er "particuliere partijen" op de loer voor "herontwikkeling" en zaten wij nog steeds in onzekerheid.

Pas in 2015 hoorden we dat het C-wartier/voormalig stadhuis zou worden verhuurd tot 2025 (voor 10 jaar konden we dus blijven). Dat verhuren van het voormalig stadhuis aan particulieren bleek een succes.

Maar onze woning bleef, door vestiging van voorkeursrecht in 2008, besmet.

1. Huis is zo goed als onverkoopbaar omdat enig toekomstperspectief bij aankoop van dit pand ontbreekt. Niemand koopt een huis als je niet weet of je er kunt blijven wonen.
Van een reële marktconforme prijs (zoals beschreven in de reactie op de zienswijze) is dus zeker geen sprake omdat er geen marktwerking meer is.
Dit is ook terug te zien aan de WOZ-waarde. Deze zakte van 255.000 (in 2008) naar 188.000 (in 2016) om daarna (na ons bezwaar tegen een lage WOZ) weer terug te komen op 331.000 (2023). Deze grote daling in waarde correspondeert niet met de landelijke trend.
Wij gaan ons huis niet verkopen, maar mocht Wet voorkeursrecht gemeente dus leiden tot actieve werving door gemeente, dan gaan wij hier hinder van ondervinden. Buurtgenoten die wel willen verkopen hebben wel al last van waardevermindering.
In de reactie op onze zienswijze (internet) lees ik dat de WOZ-waarde wordt bepaald op de waarde die aan een onroerende zaak wordt toegekend. In de afgelopen 20 jaar heeft niemand de waarde van mijn huis bekeken.

2. Ondertussen is de helft van de huizen is opgekocht door de gemeente en worden deze nu verhuurd, niet iedere huurder zorgt goed voor zijn huurwoning.

Op 13 november 2020 ontvingen we zelfs een brief van de gemeente met de mededeling dat vier van de vijftien huurhuizen met de huurprijs omlaag zijn gegaan, omdat er een nieuwe badkamer of keuken in zou moeten. Onderhoud aan deze woningen is opgeschroefd tot het wettelijk minimum. Is de WOZ-waarde soms hierop gebaseerd?

3. In stadsvisie Weert lezen we dat ons huis "storend" is (wie bepaalt dit), en er wordt zelfs gesproken over een "achterkantsituatie". Zulke uitspraken doen geen goed aan het beeld van dit gebied.

(bijvoorbeeld de figuur "uitsnede stadsgezicht 'Binnenstad met uitlopers' " in paragraaf 4.4 van de Toelichting op het Bestemmingsplan Binnenstad 2017).

Voor ons, mijn man en ik, maar ook de mensen in mijn buurt, zijn deze termen niet herkenbaar, zelfs pijnlijk. Wij genieten van onze woning, maar emotioneel ligt het anders (huizen die "storend zijn en afgebroken dienen te worden).

Nu is exact hetzelfde traject weer ingeslagen: weer voorkeursrecht, weer geen duidelijk plan, weer onzekerheid voor ons.

- Ook als er weer geen actie volgt op dit voorkeursrecht, verwachten wij eenzelfde langdurig gestigmatiseerd effect, een affect dat langer nawerkt dan het voorkeursrecht zelf.
- Wanneer dit voorkeursrecht (WVG) wel leidt tot actieve verwerving van panden is het in de huidige situatie onmogelijk om de eigenaren tegemoet te komen, daar er nu niet of nauwelijks gelijkwaardige woningen te vinden zijn. Dit betreft vooral de centrale ligging, in de binnenstad en grote inhoud.

Plaatsing van voorkeursrecht op deze woningen heeft dus wel degelijk een schadend effect voor ons. Laat dit stukje Weert, de woningen aan de Hegstraat dus intact. Het is er prettig wonen. Ik vraag u dus, wijs deze percelen niet aan op grond van de wet voorkeursrecht gemeenten.

Dank u voor uw aandacht

Spreekrecht Wvg Beekstraatkwartier
Silvie Smeets
Hegstraat 5
6001 EW Weert