

Mijn naam is Petra Gijsen. Ik ben geboren en getogen in Heierhoeve en woon momenteel in Baarlo en behartig de belangen van mijn moeder die wel nog steeds in Heierhoeve woont.

De inrichting van de verkoopregeling

Nadat de resultaten van de taxatie bekend zijn gemaakt, was dat voor ons een grote teleurstelling.

In eerste instantie waren we blij dat er een verkoopregeling werd toegezegd. Dit voelde als een erkenning van de vele jaren van zorgen over de ontwikkelingen in Heierhoeve. Wij hadden vertrouwen in de aanpak van Ontwikkelbedrijf Greenport om er een goede en rechtvaardige regeling van te maken.

Gaandeweg zijn de kaders en regels bekend gemaakt en toen werd duidelijk dat het een zakelijke, karige regeling zou worden;

In de bewonersbijeenkomsten werd de regeling gepresenteerd als zijnde een kopie van de regeling in Moerdijk.

Al snel kwamen de eerst barstjes tevoorschijn. Vragen van de bewoners waarom er een korting van 5% was ingebouwd over de taxatiewaarde werden niet afdoende beantwoord. Er werd gerefereerd aan de regeling van Moerdijk en door directeur Ruud van Heugten werd de uitspraak gedaan dat de taxatiewaarde toch hoger uitkwam dan de WOZ-waarde. Als iemand zijn woning wilde verkopen voor de WOZ-waarde konden we direct tekenen! Dergelijke uitspraken creëerden een verwachting dat de taxatiewaarde riant zou worden vastgesteld.

Een andere barst tijdens de bijeenkomsten was dat in eerste instantie in de regeling was opgenomen dat de regeling een termijn had van 4 jaar of 2 jaar nadat de windmolens in productie waren gegaan. Medio 2019 is de 2 jaar na ingebruikname van de windmolens eruit gehaald. Op vragen van de bewoners hoe dit kan, werd geantwoord dat de 4 jaar voldoende was volgens de huidige planning.

Ook de constructie met de 3 taxateurs was discutabel. Bij ons leeft het gevoel dat de taxateurs de opdracht hebben gekregen om een marktconforme taxatie te doen, maar dat niet is meegenomen dat dit in het kader van ruimhartigheid moet gebeuren.

De grootste tekortkoming in de regeling is dat er nooit een woord is gerept over ruimhartigheid. Als dit begrip was meegenomen zouden componenten als de 5% korting, de verkorting van de verkooptermijn naar 4 jaar of rekening houden met de WOZ-waarde zijn meegenomen. De tegenargumenten en ander voorstellen die de bewoners inbrachten werden terzijde geschoven. Het was een regeling van Ontwikkelbedrijf Greenport en de bewoners hadden die maar te accepteren: Er werd niet met de bewoners maar voor de bewoners besloten!

De taxatie

Er wordt gesteld dat bij de taxatie rekening is gehouden met meer aspecten dan bij de bepaling van de WOZ-waarde, zoals marktonwikkelingen, ligging en onderhoud.

In de kern zijn beide waardebepalingen gelijk: bij allebei wordt uitgegaan van de waarde van een aantal referentiepanden.

Het lijkt erop dat de taxateurs alleen rekening hebben gehouden met waardeverminderende factoren. In ons geval werd bijvoorbeeld tijdens de taxatie diverse keren aangegeven dat de woning er netjes uitzag, maar in het taxatieverslag stond dat de woning gedateerd was. In het taxatieverslag zijn geen de berekeningen bijgevoegd van de correcties t.o.v. de referentiepanden

Wij hadden niet het gevoel dat de taxatie onafhankelijk van elkaar is uitgevoerd. De taxaties kwamen uit op € 295.000,- en € 305.000. De neutrale taxateur kwam verrassend uit op € 300.000,-.

Wij hebben de indruk dat als de taxatie in opdracht van ons was gebeurd, bijv. voor de verkoop van de woning, de taxatie hoger zou zijn uitgekomen. Dan zou bijv. "het gedateerd zijn van de woning" niet meer zo zwaar hebben meegewogen, omdat de mogelijke nieuwe kopers toch een andere smaak hebben.

De taxatie is puur uitgevoerd op economische en marktconforme aspecten en niet tegen de achtergrond van de bijzondere en benarde situatie waarin de bewoners verkeren.

Résumé

Achteraf gezien hadden we in de verkoopgarantieregeling beter moeten vastleggen dat het aspect van ruimhartigheid gewaarborgd was. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo is voornamelijk bezig met de verkoop van bedrijfspercelen en het aantrekken van bedrijven. Het omgaan met de belangen, gevoelens en emoties van een handjevol bewoners is echter hele andere koek.

Er is met de verkoop van percelen voor bedrijven aanzienlijke winst gemaakt. De overgebleven bewoners van Heierhoeve kregen ondertussen steeds meer overlast te verwerken: het volbouwen van bedrijventerreinen, de toename van het vracht- en treinverkeer, het uit elkaar vallen van het buurtschap Heierhoeve, de komst van de floriade, de railterminal en het golfterrein.

Bij de taxatie is wel rekening is gehouden met de waardevermindering als gevolg van de genoemde omgevingsontwikkelingen. Daarbovenop volgt nog een aftrek van 5%.

Ook hierbij is weer tegenstrijdig dat ondanks de eerdergenoemde omgevingsontwikkelingen de WOZ-waarde de afgelopen jaren is gestegen.

Zo worden de bewoners toch de dupe. De verkoopgarantie zou moeten beogen om de bewoners een "faire deal" aan te bieden, waarbij recht wordt gedaan aan relevante factoren op de woningmarkt en de gevoelens van rechtvaardigheid van de bewoners.

Er is nergens rekening gehouden met ruimhartige componenten en ik hoop dat u deze alsnog toekent.