

Voorzitter, commissieleden en belangstellenden.

Ik ben bewoner Heemsteedse Dreef.

Ik spreek ook namens andere gedupeerden, over de financiële schade die kan ontstaan voor bewoners en gemeente.

Terecht of onterecht, de perceptie van aanwezigheid van asielzoekers in de nabije omgeving van woningen maakt potentiële kopers van die woningen, zeker in dit segment kopschuw. De Heemsteedse Dreef 156 is omringd door alleen maar koopwoningen.

Met dit gegeven ben ik naar een gerenommeerde makelaar gestapt. Je bent tenslotte maar een leek. Na mijn gesprek heeft hij contact opgenomen met brancheleden en kwam tot de volgende conclusie. Ik citeer:

“U heeft mij gevraagd een oordeel te geven op de gevolgen die dit heeft voor de waarde van uw onroerend goed. Alhoewel dit niet met een percentage is uit te drukken kan ik u wel aangeven dat de gevolgen voor zowel uw woning als nabij gelegen woningen desastreus zullen zijn”.

Puntsgewijs komt het erop neer:

- Desastreuze waardedaling van 10-tallen procenten
- Onverkoopbaarheid: de woningen rondom en in de nabijheid van het object zullen nagenoeg onverkoopbaar blijken te zijn. Geen enkele koper is bereid de 'normale' marktwaarde te betalen.
- Grote gevolgen met de bank indien uw onroerend goed onder water komt te staan en u niet aan uw verplichtingen kan voldoen.
- Aantasting van woongenot.

De brief zal u ik bij deze overhandigen.

Oftewel, een onherstelbaar verwoestend financieel effect voor eigenaren!

In juridische termen een “onevenredig nadeel” – de schade staat niet in verhouding tot de gepleegde actie van de gemeente en leidt tot nadeelcompensatie.

Waar kunnen wij ons nu toe wenden om 'enige' financiële compensatie te verkrijgen.

Wel, dat kan, en wordt planschade genoemd.

Tot mijn verbazing staat in het Raadsbesluit van 09 juni onder financiële risico's/ planschade:

Door een gespecialiseerd bureau is uitgezocht of er sprake is van planschaderisico en zo ja, hoe hoog dat risico wordt ingeschat. De uitkomst van het onderzoek door het gespecialiseerde bureau is dat het risico op planschade ingeschat wordt op nihil.

Ik heb, toen ik dit las, het rapport opgevraagd maar tot op heden niet ontvangen.

Ook andere wegen staan open om schade te verhalen, zo is er

De Wet afhandeling massaschade in collectieve actie (WAMCA)

Deze wet biedt de mogelijkheid om een massaclaim van benadeelde personen via een claimstichting neer te leggen. Bij deze procedure wordt de marktwaarde van de panden voor en na de gemeentelijke aankoop berekend. Wij zijn bezig om deze stichting op te richten.

Bij navraag is de kans op succes hoog. Het bedrag kan in de tientallen miljoenen lopen.

Daarom de volgende vragen die wij via de commissieleden aan de wethouder willen vragen:

1. Onderschrijft U de bevindingen van de makelaar.
2. Onderschrijft U dat er een 'onevenredig nadeel' voor de eigenaren ontstaat.
3. Welke stappen gaat U ondernemen om de eigenaren van de panden te compenseren.
4. Hoe moeten we evt. financiële compensatie van planschade lezen in het kader van het opgenomen risico nihil in het Raadsbesluit.
5. Bent U op de hoogte van de Wet afhandeling massaschade in collectieve actie en de grote gevolgen die het voor de gemeente kan hebben.
6. Heeft u de geschetste nevenschade en juridische inzet meegenomen in uw kostenplaatje. Zo ja, wat is uw inschatting.

Ik ga eindigen ,

Willen we dit? We leven in een dorp dat met elkaar tot oplossingen moet komen. Ik begrijp B&W dat de druk van bovenaf groot is, maar het is aan de commissie- en Raadsleden, de door ons gekozen vertegenwoordigers van Heemstede die voor onze veiligheid en leefomgeving in moeten staan om de druk te weerstaan.

Beter ten halve gekeerd dan ten hele gedwaald.

Dank voor uw aandacht.

23 juni 2023

Onderwerp: Heemstedse Dreef 156

Deze brief stuur ik u omdat u zich onlangs tot mij wende met het verzoek om inhoudelijk in te gaan op de gevolgen (waarde) voor uw woning naar aanleiding van het bericht dat u ter ore is gekomen m.b.t. Heemstedse Dreef 156 te Heemstede. Volgens informatie die mede tot ons is gekomen, hierbij refereer ik naar een bericht dat op 15 juni jl. is geplaatst in het Haarlems Dagblad, wordt er namelijk kenbaar gemaakt dat er minderjarige asielzoekers geplaatst gaan worden in deze woning (type AZC).

U heeft mij gevraagd om een oordeel te geven op de gevolgen die dit heeft voor de waarde van uw onroerend goed. Alhoewel dit niet met een percentage is uit te drukken kan ik u wel aangeven dat de gevolgen voor zowel uw woning als nabij gelegen woningen desastreus zullen zijn! Hierbij geef ik u puntsgewijs aan welke gevolgen direct aantoonbaar zullen zijn:

- **Desastreuze waarde daling (10-tallen procenten!).**
- **Onverkoopbaarheid:** de woningen rondom en in de nabijheid van het object Heemstedse Dreef 156 zullen nagenoeg onverkoopbaar blijken te zijn indien de plannen van de gemeente Heemstede geëffectueerd worden. In uw prijssegment zal geen enkele koper nog bereid zijn een "normale" marktwaarde willen betalen.
- **Aanslag op uw financiële positie.** Mogelijk catastrofale gevolgen voor de hypotheekhouder (bank / verzekeringsmaatschappij) indien door aanpassing van WOZ-woningwaarde het reëel is dat uw onroerend goed "onder water komt te staan" door de waardedaling. De bank / verzekeraar kan conform de hypotheekvoorwaarden eisen dat het "verschil / tekort in woningwaarde" financieel door u wordt gecompenseerd, met alle gevolgen van dien (een aanslag op uw financiën/armslag).
- **Aantasting van uw woongenot** door overlast (minderjarige asielzoekers, mogelijk met een trauma, zorgen voor problemen: zie de ervaringen die publiekelijk bekend zijn in de omgeving van Ter Apel).

Derhalve adviseer ik u om al het mogelijk te doen om dit door de gemeente voorgenomen besluit te doen keren. Anders adviseer ik u om een schadevergoeding in te dienen bij de gemeente Heemstede en juridisch advies in te willen bij een advocaat.

Ik vertrouw erop u hiermee thans voldoende te hebben geïnformeerd en mijn zienswijze in deze voldoende duidelijk te hebben gemaakt.

Mocht u nadere informatie c.q. advies wensen, dan verneem ik dat graag van u.