Gemeente Sittard-Geleen

Gemeente
Sittard-Geleen
11 OKT. 2025
Ingekomen

Geachte heer/mevrouw,

Op 11-10-2025 heeft u op onze website het formulier “Bezwaar indienen” ingevuld. U heeft ingelogd met DigiD. Hieronder ziet u het overzicht van de door u ingevulde gegevens.

Persoonsgegevens

Voorna(a)m(en)

Tussenvoegsel(s)

Achternaam

Geboortedatum

Vooringevulde adresgegevens:

Postcode

Huisnummer

Huisnummer huisletter

Huisnummer toevoeging

Straatnaam

Woonplaats

Contactgegevens

E-mailadres

Vul nogmaals uw e-mailadres in

Op welke datum is het besluit genomen, waartegen u bezwaar maakt?

Aan wie is het besluit gericht?	Mij zelf en mijn partner
Tegen welk besluit maakt u bezwaar? Vul het zaaknummer of kenmerk in.	Z/25/733956
Wie heeft het besluit genomen?	College van Burgemeester en Wethouders
Waar ging het besluit over?	Voorkeursrecht op koopwoning
Waarom bent u het niet eens met het besluit?	Wij zijn hier 1 jaar geleden komen wonen als starters zonder kennis van de plannen onze woning te willen slopen. Zelfs research gedaan, maar onze woning was niet meegenomen in de plannen voor de sloop van de wijk. Als wij dit geweten hadden hadden wij deze woning nooit gekocht. Dit is inbreuk op ons woongenot en brengt een groot financieel nadeel met zich mee. Wij zijn onze vrijstelling kwijt voor de overdrachtsbelasting als wij hieruit moeten, het geld om te overbieden, geld wat we moeten steken in een volgende woning om te overbieden en zo voorts.
Wilt u een bijlage toevoegen?	Ja
Bijlage(n) toevoegen:	Bezwaarschrift gemeente AR JLP.docx
Akkoordverklaring	Ik heb het formulier naar waarheid ingevuld, ik wil correspondentie ontvangen op het door mij opgegeven e-mailadres en ik heb de privacy voorwaarden gelezen.

Dit formulier is op 11-10-2025 via e-mail verzonden naar de gemeente Sittard-Geleen

[redacted]

Aan:
Het college van burgemeester en wethouders van Sittard-Geleen
Hub Dassenplein 1
6131 LB Sittard

Sittard, 6 oktober 2025

Betreft: Bezwaar tegen besluit tot aanwijzing voorkeursrecht (art. 8 Wvg) – Dr. Philipsstraat 11

Geacht college,

Hierbij maken wij, [redacted] wonende aan de Dr. Philipsstraat 11 te Sittard, bezwaar tegen uw besluit van 1 september 2025 om een voorkeursrecht op onze woning te vestigen.

Gronden van bezwaar

1. **Geen betrokkenheid bij eerdere plannen**
   Wij hebben onze woning één jaar geleden gekocht, zonder kennis van de plannen van de gemeente om een voorkeursrecht te vestigen of van eventuele toekomstige sloop van de koopwoningen in de Philipswijk. Als wij hiervan destijds op de hoogte waren geweest, zouden wij de woning niet hebben gekocht. Het ontbreken van deze informatie vooraf heeft geleid tot een situatie waarin wij onevenredig worden benadeeld.
2. **Schending van het vertrouwensbeginsel**
   Bij de aankoop hebben wij erop vertrouwd dat wij vrij over onze woning konden beschikken. Het vestigen van een voorkeursrecht na onze aankoop tast dit vertrouwen aan en is in strijd met het bestuursrechtelijke vertrouwensbeginsel. Wij hebben op basis van de toen geldende situatie keuzes gemaakt die nu volledig worden ondermijnd.
3. **Beperkingen in toekomstperspectief en investeringen**
   Het besluit maakt dat wij geen toekomst in onze woning kunnen plannen. Wij kunnen geen investeringen doen of grootschalig onderhoud uitvoeren, uit angst dat de woning uiteindelijk gesloopt wordt en wij onze financiële middelen voor niets inzetten. Dit beperkt niet alleen ons woongenot, maar maakt dat wij financieel niet verantwoord in ons huis kunnen investeren.
4. **Financiële en marktwaarde gevolgen**

   - Bij aankoop hebben wij als starters gebruikgemaakt van de vrijstelling voor overdrachtsbelasting. Deze vrijstelling kunnen wij nu niet meer benutten bij een toekomstige aankoop, iets wat voorkomen had kunnen worden als de plannen rond het voorkeursrecht destijds bekend waren geweest en onze woning toen al duidelijk bij de plannen waren aangegeven. Had dat het geval geweest, dan zouden

wij het huis waarschijnlijk niet hebben gekocht, en had de gemeente of ZoWonen eventueel het huis al bij de vorige eigenaar kunnen overnemen.

- Door het vestigen van het voorkeursrecht verliezen wij feitelijk de mogelijkheid tot vrije verkoop, waardoor onze investering zwaarder wordt belast. Bij een toekomstige aankoop zouden wij daardoor zowel hogere kosten koper moeten betalen als mogelijk moeten overbieden om een nieuwe woning te kunnen verwerven. Dit maakt het financieel voor ons als twee starters immens moeilijk om een volgende woning te financieren.
- Het vestigen van het voorkeursrecht vermindert de marktwaarde van onze woning, omdat wij deze niet vrij kunnen verkopen en particuliere kopers niet eens meer zoveel willen betalen voor een woning die betrokken is bij plannen tot sloop. Bij toekomstige verkoop is de kans groot dat wij aanzienlijk financieel nadeel lijden.

5. **Onevenredige last en aantasting woongenot**
   Het besluit legt een onevenredige last op ons. Wij ervaren dat ons woongenot ernstig wordt beperkt en dat wij geen zekerheid hebben over de toekomst van ons en ons huis. Dit leidt tot emotionele en praktische problemen, waardoor wij ons niet meer veilig en prettig in onze woning kunnen voelen en dagelijks een mate van stress en onzekerheid ervaren over onze toekomst.

Juridische onderbouwing

Volgens de Algemene wet bestuursrecht (Awb) moet een besluit zorgvuldig, evenredig en redelijk zijn. In dit geval wordt de last van het voorkeursrecht volledig gedragen door ons, terwijl wij geen mogelijkheid hebben gehad om hier bij aankoop rekening mee te houden. Hiermee is sprake van een onevenredige benadeling, hetgeen een grond vormt voor vernietiging van het besluit. Daarnaast is door het vestigen van het voorkeursrecht na onze aankoop het vertrouwensbeginsel geschonden.

Conclusie en verzoek

Gezien het bovenstaande verzoeken wij u het besluit tot vestiging van een voorkeursrecht op onze woning te heroverwegen. Wij verzoeken u bij de heroverweging rekening te houden met de nadelige gevolgen voor ons, zowel financieel als praktisch. Deze nadelen betreffen onder andere:

- verlies van vrijstelling overdrachtsbelasting,
- hogere kosten koper bij een toekomstige aankoop,
- de noodzaak om te overbieden bij aankoop van een nieuwe woning,
- mogelijke makelaarskosten,
- verhuiskosten,
- beperkingen op investeringen in onze huidige woning,
- en het aantasten van ons woongenot.

Wij willen benadrukken dat wij openstaan voor een constructieve oplossing waarbij wij eventuele verkoopopties in de toekomst kunnen bespreken, met ruimte voor compensatie voor de genoemde nadelen.

Wij zien uw reactie graag binnen de wettelijke termijn tegemoet.

Met vriendelijke groet,

[redacted]