

Notulen van de Ronde in Raadszaal op donderdag 6 november 2025

Tijdstip: 19.00-22.47 uur

**1.1 Vestigen voorkeursrecht in het kader van 'straatje-erbij' en moderniseringslocatie
'Philipsbuurt' (Geilen) 19:00-21.00**

Aanwezig

de voorzitter:

M.J.M. De Loo

de griffier:

A. Cortlever

de leden

GOB:

F. Kuburić

CDA:

J.E.E.A. Schlössels

Stadspartij:

J.W. Coumans

GroenLinks/PvdA:

J.E. Janssen

D66:

P.R. Pi Van de Venne

VVD:

F.M.J. Frenken

PVV:

M.H.J. Klaassen

SPA:

J.J. Renet

Lokaal Sittard-Geleen-Born:

M.C.M.H. Schumans

Burger Centraal

A.R.A.R. Lotfy

PIT:

M.M.J.T. Schenk-Hermans

het college:

Wethouder Geilen

ambtelijke ondersteuning:

Mevrouw Ritzen, de heren Gorissen en Friesen

notulen:

I. van Mourik (Notuleerservice Nederland)

De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen welkom. Het eerste onderwerp op de agenda gaat over het vestigen van een voorkeursrecht in het kader van straatje-erbij en de moderniseringslocatie in de Philipsbuurt. Het bijbehorende raadsvoorstel valt onder de Omgevingswet en komt voort uit het volkshuisvestingsprogramma. De ingediende zienswijzen hebben geleid tot enkele aanpassingen, die zijn verwerkt in de nota van zienswijzen. De voorzitter benadrukt dat het debat zich beperkt tot de vraag of het voorkeursrecht terecht en goed gemotiveerd wordt ingesteld, en niet over de uitvoering of individuele situaties. Als eerst krijgt de spreker het woord.

De spreker geeft aan dat hij mede-eigenaar is van een koopwoning in de Philipsbuurt waarop een voorkeursrecht is gevestigd. Hij benadrukt dat de gemeente steeds stelt dat het voorkeursrecht geen gevolgen heeft voor eigenaren die niet willen verkopen, maar volgens hem is het juist de bedoeling van de gemeente om huizen op te kopen en de buurt te moderniseren. Hij geeft aan dat er geen onafhankelijk rapport beschikbaar is dat aantoont dat de woningen niet toekomstbestendig zijn. Volgens hem zijn vooral de huurwoningen in slechte staat door jarenlang achterstallig onderhoud van de woningcorporatie. Hij zegt dat particuliere eigenaren nooit zijn benaderd voor overleg over mogelijke oplossingen. De spreker benadrukt dat hij veel tijd en geld in zijn woning heeft geïnvesteerd en vreest voor onzekerheid en mogelijke sloop. Hij vraagt de raad om het voorkeursrecht niet te verlengen, zodat bewoners hun toekomst in de buurt kunnen blijven opbouwen.

Mevrouw Schenk-Hermans (PIT) vraagt of de inspreker en andere bewoners zelf contact hebben gezocht met de woningcorporatie en hoe daarop is gereageerd. Zij wil weten of er überhaupt een reactie is gekomen.

De inspreker geeft aan dat er jaren geleden plannen waren vanuit de woningcorporatie en dat hen toen is beloofd dat er contact zou worden opgenomen met particuliere eigenaren. Toen het voorkeursrecht werd gevestigd, heeft de gemeente beloofd dat er vóór het einde van het jaar een bijeenkomst met de woningcorporatie zou plaatsvinden. De inspreker zegt dat zij daar tot nu toe nog geen bericht over hebben ontvangen.

De voorzitter meldt dat er een tweede inspreker was, maar dat hij door onverwachte omstandigheden verhinderd is. Zijn schriftelijke bijdrage is beschikbaar. De voorzitter opent de bespreking van het raadsvoorstel en verwijst naar de technische vragen en antwoorden in iBabs.

Eerste termijn

De heer Pi Van de Venne (D66) geeft aan dat D66 eigen verantwoordelijkheid belangrijk vindt. Hij vertelt dat hij onlangs bij een jongerendebat was, waar het thema wonen centraal stond. Hij schetst dat er veel manieren zijn om het woningtekort aan te pakken, zoals woningsplitsing, wonen boven winkels, alternatieve woonvormen en vooral het bouwen van meer woningen. D66 vindt dat uitbreiding van de woningvoorraad moet bijdragen aan een kwalitatieve verbetering van de omgeving.

Hij geeft aan dat het vestigen van een voorkeursrecht een nuttig instrument kan zijn om woningbouw mogelijk te maken en dat D66 dit positief kritisch beoordeelt. Voor het project straatje-erbij steunt D66 het gebruik van dit middel.

Hij is echter kritisch over het toepassen van het voorkeursrecht in de Philipsbuurt. Volgens hem is het voorkeursrecht daar versnipperd toegepast, waardoor onzeker is of herontwikkeling binnen drie jaar haalbaar is. Hij vraagt het college in te schatten hoe groot de kans is dat het voorkeursrecht niet het gewenste resultaat oplevert.

Daarnaast geeft hij aan dat D66 zorgen ziet bij bewoners en starters, onder andere over waardeverlies en financiële gevolgen bij verkoop. Hij vraagt het college hoe het kan garanderen dat bewoners geen verlies lijden en of de gemeente bereid is te overbieden. Ook wil hij weten hoe het college garandeert dat bewoners na verkoop niet achteruitgaan in woonvorm.

Tot slot stelt hij vragen over de criteria uit de omgevingsvisie en vraagt hij om duidelijkheid of alle criteria van toepassing moeten zijn of dat één criterium voldoende is. Hij benadrukt dat het voor D66 belangrijk is dat de zorgen van bewoners worden weggenomen en dat er garanties worden geboden.

De heer Klaassen (PVV) geeft aan dat hij een dilemma ervaart bij dit voorstel. Hij benoemt de onzekerheid die aan het besluit kleeft en verwijst naar de inspreker, die duidelijk maakte dat de gemeente alleen kan herontwikkelen als alle 39 woningen in de Philipsbuurt binnen 3 jaar worden opgekocht. Hij vraagt zich af of dit realistisch is en of er wel voldoende financiële middelen beschikbaar zijn, zelfs met subsidies.

Hij geeft aan dat het voor de PVV onduidelijk is waarom de woningen van de woningcorporatie niet onder het voorkeursrecht vallen. Volgens hem is hiervoor geen overtuigende onderbouwing gegeven. Hij vraagt waarom deze optie niet is meegenomen.

Daarnaast verwijst hij naar een agrarisch perceel waarvoor in 2021 een verzoek tot woningbouw werd afgewezen vanwege toenmalig beleid, terwijl bebouwing nu wel mogelijk zou zijn onder het project straatje-erbij. Hij vraagt hoe het college hiermee omgaat richting de eigenaar die destijds wilde bouwen.

Mevrouw Lotfy (Burger Centraal) geeft aan dat het college op 28 augustus een voorkeursrecht heeft gevestigd op 5 locaties, waaronder 39 woningen in de Philipsbuurt, en dat de raad nu gevraagd wordt dit besluit te bekrachtigen voor een periode van 3 jaar. Ze geeft aan dat ze in beginsel geen voorstander is van het voorkeursrecht, omdat dit een inbreuk op het eigendomsrecht vormt.

Ze benadrukt dat de juridische basis voor het voorkeursrecht in de Philipsbuurt volgens haar ontbreekt, omdat de woningen momenteel al als woonfunctie worden gebruikt en de nieuwe functie eveneens wonen is, terwijl de wet cumulatieve voorwaarden stelt. Ze vraagt om toelichting op dit punt.

Daarnaast wijst ze op de feitelijke reden van het voorkeursrecht: herstructurering van de wijk. Volgens haar is dit niet strikt noodzakelijk, omdat de gemeente of ZOwonen de woningen ook marktconform had kunnen overkopen. Ze uit zorgen over de financiële constructie, waarbij de gemeente duur koopt en goedkoop doorverkoopt aan ZOwonen, wat neerkomt op het inzetten van gemeenschapsgeld om één corporatie te bevoordelen.

Mevrouw Lotfy benadrukt dat slechts een klein deel van de woningen meerdere panden betreft, terwijl de meeste eigenaren één woning bezitten, en dat ook particuliere huurders hun huis kunnen verliezen. Ze stelt dat dit ingrijpt op het eigendom en woongenot van gewone inwoners. Ze wijst erop dat het voorkeursrecht met verlengingen maximaal 13 jaar kan gelden, waardoor inwoners langdurig onzeker zijn. Tot slot vraagt ze wat het college van plan is als verkoop tegenvalt en of er onteigening kan volgen.

Mevrouw Frenken (VVD) geeft aan dat de VVD positief staat tegenover het toevoegen van woningen, bijvoorbeeld via het straatje-erbij-concept, maar dat dit zorgvuldig moet gebeuren met respect voor huidige bewoners en omwonenden. Ze wijst erop dat plannen directe gevolgen kunnen hebben, zoals verlies van uitzicht, verminderde rust of privacy en waardedaling van woningen. Volgens haar moet de gemeente hiervoor passende compensatie bieden, niet pas achteraf of na juridische procedures. Ze geeft aan dat de brief over het voorkeursrecht onduidelijk is en bewoners mogelijk angst aanjaagt over een vermeende verkoopverplichting. De VVD wil dat de communicatie helder maakt dat bewoners niet verplicht zijn te verkopen en dat hun rechten duidelijk worden uitgelegd, zonder dat zij direct een advocaat hoeven in te schakelen.

Daarnaast wijst ze op het belang van beeldkwaliteit en passend woningtype bij nieuwbouw. Ze vraagt of bij planvorming rekening wordt gehouden met het karakter van de bestaande straat, zodat nieuwe woningen goed aansluiten en de ruimtelijke kwaliteit behouden blijft. Ze benadrukt dat de VVD bouwen wil combineren met respect voor eigendom, leefomgeving en eerlijke communicatie.

De heer Kuburić (GOB) geeft aan dat het voorkeursrecht geen doel op zich is, maar een middel om te sturen waar en hoe woningen worden gebouwd, zodat de juiste woningen op de juiste plekken komen. Hij verwijst naar de omgevingsvisie en het volkshuisvestingsprogramma, waarin het aantal en type woningen tot 2030 is vastgesteld, inclusief betaalbare woningen voor starters en energiezuinige woningen voor ouderen.

Hij licht toe dat het vestigen van het voorkeursrecht aan de dorpsranden van Born, Guttecoven en Obbicht kleinschalige woningbouw mogelijk maakt, het karakter van de dorpen beschermt en bijdraagt aan leefbaarheid en sociale samenhang. Voor de Philipsbuurt benadrukt hij dat de woningen verouderd zijn en het eigendom versnipperd, waardoor vernieuwing moeilijk is. Met steun van het Volkshuisvestingsfonds en samenwerking met ZOwonen ontstaat nu een kans op duurzame en sociale wijkvernieuwing.

Hij benadrukt dat niemand gedwongen wordt te verkopen en dat eigenaren een bod krijgen dat de werkelijke waarde weerspiegelt, rekening houdend met marktontwikkelingen. Hij stelt dat het voorkeursrecht een kans biedt voor de gemeente om regie te nemen en samen met inwoners en partners te investeren in sterke, leefbare wijken en dorpen.

Tot slot heeft hij enkele vragen en verzoeken aan het college: of er al percelen of woningen te koop zijn aangeboden en hoe de communicatie met eigenaren verloopt, of een inwoner met een principeverzoek voor een levensloopbestendige woning in gesprek kan gaan met het college, of verkopende bewoners tijdelijk in hun woning kunnen blijven tot het project start of alle woningen zijn aangekocht, en of bewoners die willen terugkeren naar de Philipsbuurt voorrang kunnen krijgen bij nieuwbouw via afspraken met ZOwonen.

De heer Coumans (Stadspartij) geeft aan dat zijn partij instemt met het voorstel om grond aan te kopen op de drie genoemde locaties om woningen te realiseren, omdat woningen hard nodig zijn. Hij benadrukt dat de Philipsbuurt een moderniseringslocatie is en dat de 39 koopwoningen volgens plan gesloopt zullen worden.

Hij vraagt waarom de waarde van de woningen door een gemeentelijke taxateur wordt bepaald en vindt dat een onafhankelijke taxateur moet worden ingeschakeld. Daarnaast vraagt hij of er in de toekomst nog andere locaties in de gemeente in aanmerking kunnen komen voor het vestigen van een voorkeursrecht.

De heer Janssen (GroenLinks/PvdA) geeft aan dat zijn fractie het vestigen van het voorkeursrecht op verschillende locaties volledig ondersteunt. Hij benadrukt dat dit de gemeente in staat stelt regie te nemen, sneller meer betaalbare koop- en huurwoningen en levensloopbestendige woningen toe te voegen, en bijdraagt aan aantrekkelijke woon- en leefomgevingen.

Hij licht toe dat de beoogde locaties in de dorpen Obbicht en Born bijdragen aan een leefbare dorpskern. De Philipsbuurt is een woonbuurt met verouderde woningen en een grote herstructureringsopgave, waardoor modernisering noodzakelijk is.

Hij vraagt de wethouder of er al een ruimtelijk ordeningsprocesschema met belangrijke stappen is opgesteld om de beoogde woonfuncties binnen drie jaar toe te wijzen aan het omgevingsplan, omdat het niet halen van deze termijn risico's met zich meebrengt.

Daarnaast vraagt hij hoe de financiële zorgen van eigenaren van koopwoningen in de Philipsbuurt kunnen worden weggenomen bij overdracht of mogelijk waardeverlies. Hij vraagt ook naar de financiële consequenties voor de gemeente, aangezien de aankoop en sloop van de 39 woningen mogelijk meer kosten dan het oplevert, zelfs met subsidie, en hoe deze extra kosten worden gedekt.

De heer Renet (SPA) geeft aan dat zijn fractie het belangrijk vindt om te bepalen waar woningen gebouwd kunnen worden, maar dat hij principieel niet akkoord gaat met het feit dat huidige grondeigenaren niet zelf op hun eigen grond mogen bouwen, ook voor betaalbare woningen. Hij stelt dat de gemeente nu gronden koopt en deze overdraagt aan de woningcorporatie, waardoor corporaties profiteren van waardestijging, terwijl de oorspronkelijke eigenaren hiervan niet profiteren. Volgens hem zou de gemeente voorwaarden kunnen stellen voor het bouwen, zodat eigenaren zelf kunnen realiseren en de gemeente toch regie behoudt.

Over de Philipsbuurt zegt hij dat de wijk verdeeld is in blokken met deels corporatiebezit en deels particulier bezit. Hij vindt dat de gemeente het particulier eigendom moet respecteren en geen druk mag uitoefenen om te verkopen ten behoeve van de corporatie. Het doel van de gemeente moet volgens hem verduurzaming zijn, niet het helpen van ZOwonen om woningen te bouwen.

Hij stelt dat veel particuliere woningen al gemoderniseerd zijn en dat veel huurwoningen slecht zijn door jarenlang gebrek aan onderhoud door ZOwonen. Waar corporaties de meerderheid van een blok hebben, kan de gemeente bemiddelen, maar druk uitoefenen is ongeoorloofd. Hij vindt het redelijk dat particuliere woningen, mits akkoord van de eigenaar, gesloopt en opnieuw gebouwd worden zonder dat de eigenaar verhuist of huur betaalt. Als dit niet kan, moet ZOwonen andere oplossingen zoeken. Hij benadrukt dat particuliere eigenaren niet de dupe mogen worden van gemeentelijk beleid en dat SPA de inwoners blijft steunen.

Mevrouw Schumans (Lokaal-SGB) geeft aan dat haar fractie het straatje-erbij-concept ondersteunt, omdat het zorgt voor extra woningen. Ze vraagt zich echter af waarom sommige locaties in 2020 groen zijn gemaakt waar eerder woningen stonden, terwijl op andere plekken wel wordt gebouwd.

Over de Philipsbuurt geeft ze aan dat zij moeite heeft met het begrip wijkopwaardering, omdat het slopen van woningen sociale cohesie kan aantasten. Ze benadrukt dat bewoners van particuliere woningen de keuze moeten behouden om te blijven wonen en dat ook huurders verzekerd moeten zijn van terugkeer in de wijk. Ze vraagt of er garanties komen voor sociale huurwoningen en of huurders passende compensatie ontvangen, bijvoorbeeld via tijdelijke huurkorting.

De heer Schlössels (CDA) geeft aan dat zijn fractie blij is met de plannen voor inbreiding en het straatje-erbij-concept binnen het volkshuisvestingsprogramma, omdat de woningnood toeneemt. Hij benadrukt dat er in de dorpen nog 600 woningen tot 2030 gebouwd moeten worden en maakt zich zorgen over de toekomstige leefbaarheid, met name voor het verenigingsleven en jongeren die graag in hun eigen wijk willen blijven wonen.

Hij stelt drie vragen: waarom in niet-aangewezen dorpen weinig of geen woningen worden gebouwd terwijl er geschikte locaties zijn, of de gemeente door woningcorporaties in de toekomst tijdig geïnformeerd wordt over mogelijke sloopplannen om te voorkomen dat bewoners investeren in woningen die onder het voorkeursrecht vallen, en waarom eerdere bouwplannen, zoals aan de Concordiastraat in Einighausen, niet zijn uitgevoerd ondanks geschikte locaties.

Tot slot benadrukt hij dat voor de bewoners van de Philipsbuurt een communicatief correcte en duidelijke afhandeling van het voorkeursrecht essentieel is.

Mevrouw Schenk-Hermans (PIT) geeft aan dat haar fractie het menselijke aspect van het vestigen van het voorkeursrecht benadrukt. Ze stelt dat de gemeente een sociale verantwoordelijkheid heeft, vooral in de Philipsbuurt, waar bewoners zowel financieel als emotioneel geraakt worden. Ze benadrukt dat goede communicatie essentieel is, de gemeente moet niet alleen over bewoners praten, maar actief met hen in gesprek blijven en hen ondersteunen bij hun woonsituatie. Dit kan bijvoorbeeld door opties voor tijdelijke huur of terugkeer in de wijk te bieden. Daarnaast vindt zij dat de gemeente serieus moet kijken naar de zorgen van bewoners over verlies van woongenot en waardevermindering van hun woningen. Ze pleit voor onafhankelijke taxaties en transparantie bij het bepalen van woningwaarden. Ze onderstreept dat de gemeente actief beleid moet ontwikkelen om inwoners te helpen deze veranderingen zo soepel mogelijk te doorstaan en hen met respect en zorg te behandelen.

Wethouder Geilen geeft aan dat de inbreng van de fracties vanavond nadrukkelijk in twee delen valt, enerzijds de gronden aan de randen van de dorpen waar straatjes-erbij worden voorzien, en anderzijds de Philipsbuurt, waar andere vragen leven en een andere dynamiek heerst. Hij licht toe dat het nu uitsluitend gaat om het vestigen van het voorkeursrecht op percelen, terwijl het nog onduidelijk is of deze gronden daadwerkelijk verworven kunnen worden en welke concrete plannen later gerealiseerd worden. Hij benadrukt dat vragen over woningtypes, nadeelcompensatie of uitzicht pas in een later stadium aan de orde komen.

Over locaties zoals Concordiastraat legt de wethouder uit dat deze momenteel niet zijn aangewezen als uitbreidingslocaties. Dit komt doordat de omgevingsvisie, het volkshuisvestingsprogramma en provinciale aanwijzingen bepalen waar uitbreiding passend is. De toegewezen locaties hebben als doel het toevoegen van betaalbare woningen en het creëren van regie over sociale en middenhuursegmenten, zodat in de randen van dorpen geen duurbouw ontstaat. Het uiteindelijke aantal van 600 woningen in alle dorpen gezamenlijk kan alleen worden gerealiseerd door de aangewezen inbreidingslocaties en andere kansen binnen de dorpen te benutten.

Over het proces rond de Philipsbuurt erkent de wethouder dat het complex is. De brief aan bewoners is formeel van aard vanwege wettelijke kaders, maar er is daarnaast een informatieavond georganiseerd waarin mondeling toelichting is gegeven op het voorkeursrecht en de waardebepaling van woningen via onafhankelijke taxateurs. Hij benadrukt dat eigenaren altijd de mogelijkheid hebben om de rechter in te schakelen als zij het niet eens zijn met de waardebepaling. Het college begrijpt de emotionele impact op bewoners, zeker voor degenen die recent een woning hebben gekocht en geconfronteerd worden met een mogelijk voorkeursrecht.

De wethouder legt uit dat het instrument van het voorkeursrecht in de Philipsbuurt als pilot wordt ingezet om particuliere woningen te combineren met corporatiebezit, zodat wijkvernieuwing mogelijk wordt. Dit past binnen de omgevingsvisie en het volkshuisvestingsprogramma. Hij benadrukt dat het doel is toekomstbestendige wijken te creëren en dat deze aanpak ook op andere locaties kan worden toegepast als de pilot succesvol blijkt.

De wethouder geeft verder aan dat bewoners die hun woning moeten verlaten, de mogelijkheid krijgen om via Zowonen terug te keren naar een huurwoning in de buurt, afhankelijk van beschikbaarheid en hun wensen. De uitvoering kan gefaseerd plaatsvinden, afhankelijk van de verkoopbereidheid van eigenaren, zodat plannen binnen de wettelijke termijn van drie jaar in gang gezet kunnen worden. Tot slot onderstreept hij dat het doel is om regie te voeren over sociale en middenhuursegmenten en tegelijkertijd rekening te houden met zowel financiële als emotionele belangen van de betrokken bewoners.

De voorzitter geeft aan dat leden die nog een technische vraag hebben en deze vanavond niet beantwoord hebben gekregen, deze schriftelijk kunnen indienen. Op die manier is het mogelijk dat de vragen voor de raadsvergadering nog beantwoord worden. Vandaag wordt er geen tijd besteed aan de beantwoording van technische vragen.

Mevrouw Lotfy (Burger Centraal) geeft aan dat zij meerdere vragen heeft. Ze begint met de juridische grondslag, omdat zij dit het belangrijkste vindt. Ze merkt op dat de wethouder heeft aangegeven dat de wet historisch gezien juist voor dit middel is bedoeld, en dat voorkeursrecht mede bedoeld is voor een moderniseringslocatie. Haar vraag richt zich echter op de functie van het instrument, de wethouder stelde dat de wet het juiste middel is op basis van adviezen van externe juristen. Ze vraagt of dergelijke adviezen zijn ingewonnen en waarom deze adviezen niet bij de stukken in iBabs zijn gevoegd.

De voorzitter geeft aan dat de vraag van mevrouw Lotfy technisch van aard is en benadrukt dat, indien er verschillen van inzicht bestaan over de juridische houdbaarheid van het voorstel, dit in de aanloop naar de raadsvergadering helder moet worden gemaakt.

Wethouder Geilen geeft aan dat het ministerie nadrukkelijk heeft bevestigd dat het voorkeursrecht kan worden toegepast voor een moderniseringslocatie. Daarnaast heeft een externe jurist de interpretatie van het college bevestigd. De feitelijke juridische toetsing ligt bij de rechter, maar het college is ervan overtuigd dat het voorkeursrecht correct wordt toegepast. De wethouder gaat overleggen met de externe jurist om het advies beschikbaar te stellen, zodat het ter beoordeling kan worden voorgelegd.

De voorzitter merkt op dat de toezegging van de wethouder om het externe juridische advies beschikbaar te stellen alleen zinvol is als dit voor de raadsvergadering kan plaatsvinden.

Mevrouw Lotfy (Burger Centraal) geeft aan dat zij herhaaldelijk heeft meegemaakt dat het college bij vragen over de juridische grondslag aangeeft dat eventuele gebreken door de rechter moeten worden beoordeeld. Ze benadrukt dat de gemeenteraad de verantwoordelijkheid heeft om te toetsen of besluiten juridisch deugdelijk zijn. Ze vraagt de wethouder om toe te lichten waarom het college en het ministerie van mening zijn dat een wettekst anders geïnterpreteerd kan worden dan letterlijk staat, specifiek over het gebruik van het woord 'en' in de wet.

De voorzitter stelt dat er twee standpunten tegenover elkaar liggen over de juiste interpretatie van de wet en verwijst naar de gemaakte afspraak dat de relevante stukken voorafgaand aan de raadsvergadering beschikbaar worden gesteld, zodat de discussie later kan plaatsvinden.

Mevrouw Lotfy (Burger Centraal) geeft aan dat haar vraag niet over het advies van externe juristen gaat, maar over de geldigheid van de wettekst zelf. Ze wil een punt van orde maken en stelt dat deze vraag volgens haar wel in de vergadering beantwoord moet worden.

Wethouder Geilen geeft aan dat de eerder genoemde toezegging wordt nagekomen. Hij licht toe dat de gemeente, net als andere gemeenten in Nederland, op basis van dit wetsartikel een moderniseringslocatie kan aanwijzen en daar een voorkeursrecht op kan vestigen. Dit instrument is specifiek bedoeld voor stads- en dorpsvernieuwing. Zolang de modernisering nog niet is gerealiseerd, wordt dit in de rechtspraak gezien als afwijkend gebruik van de toegedeelde functie, wat de juridische grondslag vormt. Volgens de wethouder is de toepassing van het wetsartikel uniform in alle gemeenten en is het doel van de wet precies het bewerkstelligen van een voorkeursrecht op een moderniseringslocatie, zoals nu wordt gedaan.

Mevrouw Lotfy (Burger Centraal) geeft aan dat ze graag een juridische onderbouwing wil ontvangen voor de uitleg van het begrip 'functie' als modernisering, inclusief verwijzing naar relevante rechtspraak. Daarnaast vraagt ze waarom ZOwonen niet zelf de woningen kan opkopen door overbieding, zonder tussenkomst van het college.

Wethouder Geilen geeft aan dat hierover mogelijk al schriftelijk is gereageerd in een artikel 43-brief of raadsinformatiebrief. Hij licht toe dat het opkopen van particulier bezit door ZOwonen een te grote financiële opgave is voor de organisatie. Daarom wordt het Volkshuisvestingsfonds ingezet, dat alleen door de gemeente kan worden toegepast. De subsidie is aangevraagd en toegekend, en de gemeente is verantwoordelijk voor aankoop en sloop van de woningen. Dit vormt onderdeel van de subsidievoorwaarden en van de gezamenlijke opgave om tot wijkvernieuwing te komen.

Mevrouw Lotfy (Burger Centraal) geeft aan dat ze vraagt waarom niet kan worden volstaan met de woningen die wel in eigendom zijn van ZOwonen, en stelt dat de gemeenteraad een afweging moet maken gezien de ingediende zienswijzen van inwoners die het hier niet mee eens zijn.

Wethouder Geilen geeft aan dat het college het voorstel niet aan de raad zou hebben voorgelegd als zij meende dat de argumentatie onvoldoende was. Hij benadrukt dat het vestigen van het voorkeursrecht en

het opkopen van particulier bezit een keuze is die gebaseerd is op de omgevingsvisie en het volkshuisvestingsprogramma. De afweging of de Philipsbuurt via inponing van particulier bezit tot wijkvernieuwing moet komen, ligt daarmee bij de raad.

Mevrouw Frenken (VVD) vraagt of de wethouder kan toezeggen dat er een duidelijke en begrijpelijke uitleg beschikbaar komt voor bewoners over hun rechten bij het voorkeursrecht, omdat de huidige brief door de herhaalde en zakelijke toon nogal dwingend overkomt. Ten tweede geeft ze aan dat compensatie en andere gevolgen van belang zijn voordat ingestemd wordt met het voorkeursrecht, en vraagt hoe de wethouder de inwoners gaat geruststellen en beschermen.

Wethouder Geilen geeft aan dat naast de juridische brief die bij de stukken zit, er al een aanvullende brief is gestuurd en een informatiebijeenkomst is gehouden waarin de uitleg verder wordt toegelicht. Hij benadrukt dat deze aanvullende brief ook aan de stukken zal worden toegevoegd, zodat de raadsleden daar kennis van kunnen nemen en zelf een oordeel kunnen vormen.

Ten aanzien van het tweede punt over duidelijkheid voor omwonenden, geeft hij aan dat het recht op uitzicht geen formeel recht is en dat garanties op dit moment niet gegeven kunnen worden. Het gaat nu alleen om het aanwijzen van locaties die het college in eigendom wil verkrijgen om later planontwikkeling mogelijk te maken. Pas wanneer de gronden daadwerkelijk in eigendom komen en plannen worden ontwikkeld, kunnen omwonenden participeren en hun belangen behartigen via procedures zoals het vaststellen van een omgevingsplan.

De heer Janssen (GroenLinks/PvdA) geeft aan dat hij het punt van mevrouw Frenken over de communicatie vanuit de gemeente onderschrijft. Hij merkt op dat de juridische en zakelijke toon van de brief het lastig maakt voor betrokkenen om deze te begrijpen. Hij vraagt de wethouder of de eigenaren van de moderniseringslocatie op een toegankelijker manier tegemoetgekomen kunnen worden, bijvoorbeeld door hen de mogelijkheid te bieden om in gesprek te gaan wanneer ZOwonen later dit jaar het plan voor de Philipsbuurt presenteert.

Wethouder Geilen geeft aan dat er al veel mondelinge informatie is verstrekt aan de eigenaren van de Philipsbuurt. Na het versturen van de formele beschikking van het college is een uitnodiging voor een informatiebijeenkomst gestuurd, waarin de eigenaren mondeling werden toegelicht en er uitgebreid dialoog heeft plaatsgevonden. Hoewel niet alle zorgen zijn weggenomen, zijn vragen zo goed mogelijk beantwoord en is een contactpersoon beschikbaar voor aanvullende vragen. Daarnaast wordt de eerder genoemde brief aan de stukken toegevoegd om antwoorden op actuele vragen uit de zienswijzen te geven, met de mogelijkheid tot verdere bijeenkomsten indien nodig.

Mevrouw Schenk-Hermans (PIT) vraagt om opheldering over een eerdere uitspraak van de inspreker, omdat zij verwarring ervaart over de planning van een bijeenkomst.

Wethouder Geilen geeft aan dat er al een informatieavond heeft plaatsgevonden en dat de gemeente bereid is dit nogmaals te doen. Hij licht toe dat de inspreker verwees naar een toezegging van ZOwonen om voor het einde van het jaar met een eerste visie op de wijkontwikkeling te komen, wat nog steeds zal plaatsvinden.

Mevrouw Schenk-Hermans (PIT) vraagt of de datum van de bijeenkomst van ZOwonen al bekend is. Dit is niet het geval.

De heer Klaassen (PVV) geeft aan dat het doel van de transformatie van de woonwijk helder is, maar dat de strategie niet volledig lijkt. Hij merkt op dat de 39 woningen waarschijnlijk niet binnen 3 jaar opgekocht worden en vraagt aan de wethouder welke andere instrumenten mogelijk ingezet kunnen worden om ook deze woningen te verwerven en de gebiedsontwikkeling te realiseren.

Wethouder Geilen geeft aan dat het vestigen van een voorkeursrecht samenhangt met zicht op realisatie, maar dat het lastig is om vooruit te lopen op de inzet van andere instrumenten. Dit hangt af van de verkoopbereidheid en de ligging van de woningen. Hij licht toe dat bij gedeeltelijke herontwikkeling al gestart kan worden met de woningen die wel beschikbaar zijn, maar dat kleinschalige ontwikkelingen

voorlopig worden aangehouden. Eventuele aanpassingen worden in een bijstelling besproken, afhankelijk van wat binnen de drie jaar wordt ontdekt.

De heer Klaassen (PVV) merkt op dat het suboptimaal is om rekening te houden met gedeeltelijke herontwikkeling van het plangebied en vraagt of onteigening een mogelijke volgende stap is voor de woningen waarvan de eigenaar weigert te verkopen.

Wethouder Geilen geeft aan dat hij niet wil onteigenen en dat het doel blijft om tot volledige ontwikkeling te komen. Hij benadrukt dat het verloop van de komende drie jaar bepalend is voor de mogelijkheden en dat er nu concrete onderhandelingen lopen over vijf panden. Voor de overige woningen kan niet worden voorspeld hoe de situatie zich ontwikkelt en of de raad later andere instrumenten zal inzetten. Het college start met het vestigen van het voorkeursrecht om te proberen particuliere woningen te verwerven en zo de noodzakelijke inponing voor de wijkontwikkeling te realiseren.

De heer Renet (SPA) geeft aan dat bij aankoop van woningen tegen marktwaarde de huidige eigenaren financieel in de knel kunnen komen, omdat zij bij aanschaf van een nieuwe woning ook kosten maken. Hij stelt dat de prijs daarom eigenlijk boven de marktwaarde moet liggen.

Wethouder Geilen geeft aan dat in eerdere termijn en schriftelijk al een duidelijke uitleg is gegeven over de systematiek van de marktwaardebenadering. Hij benadrukt dat uiteindelijk ook de rechter kan oordelen over de gehanteerde waardering, en dat deze systematiek op grond van de wet wordt toegepast bij het voorkeursrecht.

De heer Renet (SPA) geeft aan dat in sommige blokken ZOwonen slechts een minderheid van de woningen bezit. Hij vindt het vreemd dat eigenaren die willen blijven wonen mogelijk zouden moeten vertrekken, terwijl het doel juist is om te verduurzamen en moderniseren. Hij vraagt of de wethouder kan bekijken of ZOwonen deze woningen kan verbeteren, zodat de andere bewoners kunnen blijven.

Wethouder Geilen geeft aan dat niemand wordt verplicht te vertrekken. Het voorkeursrecht betekent alleen dat eigenaren hun woning eerst aan de gemeente moeten aanbieden als ze willen verkopen. Hij begrijpt niet goed op basis waarvan ZOwonen de particuliere woningen zou moeten verduurzamen, omdat vanuit het perspectief van wijkvernieuwing sloop en nieuwbouw gewenst is.

De heer Renet (SPA) geeft aan dat er blokken zijn waarin sommige woningen particulier zijn en andere in bezit van ZOwonen. Hij merkt op dat sommige particuliere woningen al gemoderniseerd zijn en energielabel C hebben, terwijl de woningen van ZOwonen slechter onderhouden zijn. Hij vraagt of het mogelijk is dat ZOwonen de eigen woningen moderniseert, zodat de particuliere woningen niet gekocht hoeven te worden en bewoners kunnen blijven.

Wethouder Geilen stelt dat dit soort scenario's pas na evaluatie, bijvoorbeeld na de eerste drie jaar, besproken kunnen worden. Het is lastig om nu al te voorspellen wat mogelijk is. Op dit moment ligt de focus op het realiseren van wijkverbetering en wijkvernieuwing volgens de omgevingsvisie, door het toevoegen van nieuwe en toekomstbestendige woningen met een hoger energielabel dan B of C.

De heer Renet (SPA) geeft aan dat het belangrijk is dat de gemeente geen druk uitoefent op bewoners. Hij begrijpt dat er gesprekken kunnen plaatsvinden, maar benadrukt dat dit iets anders is dan druk uitoefenen. Hij vraagt of de wethouder bereid is dit te waarborgen.

Wethouder Geilen geeft aan dat hij kennisneemt van de wens van de heer Renet. Hij stelt dat het voorkeursrecht inhoudt dat iemand een perceel eerst aan de gemeente moet aanbieden als hij wil verkopen, maar dat daar volgens hem geen druk in zit. Als iemand niet wil verkopen, gebeurt er niets en is het voorkeursrecht alleen van toepassing. Hij benadrukt dat de gemeente niet actief druk uitoefent of bewoners gaat benaderen, en dat dit in lijn is met eerdere communicatie over het voorkeursrecht.

Tweede termijn

De heer Kuburić (GOB) vraagt mevrouw Frenken naar haar mening over een passage uit het landelijke VVD-verkiezingsprogramma, waarin wordt opgeroepen tot het stoppen met praten en juist te bouwen, transformeren en herbestemmen, inclusief het schrappen van regels.

Mevrouw Frenken (VVD) geeft aan dat het klopt dat dit in het landelijke programma staat, maar dat de lokale VVD-afdeling de vrijheid heeft eigen keuzes te maken. Ze benadrukt dat de VVD het bouwen van woningen belangrijk vindt, maar dat de rechten van bewoners en omwonenden daarbij niet uit het oog verloren mogen worden.

De heer Renet (SPA) geeft aan dat hij ervaring heeft met situaties waarin bewoners plotseling te horen krijgen dat hun woningen op termijn gesloopt worden. Hij benadrukt dat dit jarenlang grote druk legt op mensen en dat de gemeente duidelijkheid moet bieden. Volgens hem moet bij het vestigen van een voorkeursrecht na drie jaar duidelijk zijn of het doorgaat of dat een alternatieve weg gekozen wordt, zoals modernisering van de woningen. Hij pleit ervoor dat de raad hierop alert is en het college duidelijke kaders meegeeft.

De heer Janssen (GroenLinks/PvdA) benadrukt dat het hier gaat om een klassiek dilemma tussen individuele belangen en het algemeen maatschappelijk belang. Hij stelt dat de wijk uiteindelijk aantrekkelijker en beter zal zijn, en dat dit voordeel voor de gemeenschap moet worden afgewogen tegen de belangen van individuele eigenaren. Hij benadrukt dat een zorgvuldige afweging van deze belangen noodzakelijk is.

De heer Renet (SPA) benadrukt dat in de stukken expliciet staat dat onteigening niet aan de orde is en dat dit betekent dat het algemeen belang niet automatisch geldt. Hij stelt dat als het algemeen belang wel zou worden aangenomen, dit ook consequenties moet hebben, zoals het betalen van onteigeningswaarde binnen een concrete termijn, inclusief eventuele boetes.

De heer Janssen (GroenLinks/PvdA) wijst erop dat eigendomsrecht een zwaarwegend recht is en dat onteigening daarom sowieso jaren zou duren. Hij benadrukt dat de kernvraag is of de gemeente de regie wil pakken binnen het kader van de omgevingsvisie en het volkshuisvestingsprogramma om betaalbare huur- en koopwoningen te realiseren. Volgens hem is hierover al een politieke uitspraak gedaan bij het vaststellen van de omgevingsvisie, wat het raadsvoorstel richting geeft.

Mevrouw Lotfy (Burger Centraal) geeft aan dat hoewel vrijwel alle partijen in hun verkiezingsprogramma participatie en inspraak van inwoners benadrukken, dit in de praktijk vaak niet wordt nageleefd wanneer inwoners inspreken, brieven sturen, bezwaar maken of een zienswijze indienen. Ze stelt dat het vestigen van een voorkeursrecht in deze situatie niet strikt noodzakelijk is, omdat ZOwonen kan herstructureren binnen de panden die zij in eigendom heeft en het volkshuisvestingsprogramma investeringen in particuliere woningen mogelijk maakt. Ze vraagt wie de gemeenteraad of partijen zijn om de mening van inwoners te passeren, vooral wanneer deze inwoners in hun woning hebben geïnvesteerd en er geen aanwijzingen zijn dat de woningen in slechte staat verkeren. Ze benadrukt dat inspraak en participatie, zoals in partijprogramma's beloofd, ook daadwerkelijk gerespecteerd moeten worden en dat inwoners het recht hebben om in hun huis te blijven wonen.

De heer Kuburić (GOB) geeft aan dat het beeld dat mevrouw Lotfy schetst eenzijdig is, omdat ook de belangen van bewoners van sociale huurwoningen meegewogen moeten worden. Hij benadrukt dat participatie en inspraak ook voor deze groep gelden.

Mevrouw Lotfy (Burger Centraal) reageert dat ze geen bezwaar heeft tegen het vernieuwen van woningen die in eigendom zijn van ZOwonen, maar vraagt waarom particuliere woningen worden betrokken als dat niet strikt noodzakelijk is.

De heer Kuburić (GOB) stelt dat als iets niet nodig was, het niet uitgevoerd zou worden, en vraagt mevrouw Lotfy waarom zij denkt dat het niet nodig is.

Mevrouw Lotfy (Burger Centraal) geeft aan dat hier het fundamentele probleem in het politieke landschap van Sittard-Geleen ligt: er ontbreekt dualisme. Ze benadrukt dat raadsleden zich niet automatisch achter het college moeten scharen. Het is de individuele taak van elk raadslid om zich te vergewissen of een voorstel echt nodig is, zelfstandig af te wegen of het een goed idee is en de belangen van de inwoners te behartigen, ongeacht de grootte van hun fractie.

De heer Kuburić (GOB) merkt op dat hij mogelijk goed op de hoogte is van de situatie van sociale huurders en dat sommige bewoners blij zijn met het voorgestelde initiatief.

Mevrouw Lotfy (Burger Centraal) benadrukt dat haar vraag specifiek over de particuliere eigenaren gaat, niet over sociale huurders. Ze stelt dat het prima is dat ZOwonen de sociale woningen vernieuwt, en dat dit mogelijk is zonder het particuliere eigendom op te kopen. Haar vraag blijft waarom het volgens het college noodzakelijk is om dat particuliere eigendom aan te kopen om de woningen van ZOwonen te vernieuwen.

De heer Kuburić (GOB) geeft aan dat hij gelooft in een groot integraal plan om de buurt volledig te vernieuwen, omdat iedereen recht heeft op goed wonen en bewoners trots kunnen zijn op hun buurt. Hij benadrukt dat niemand onder druk wordt gezet, als mensen hun woning willen verkopen, kunnen ze dat doen. Tegelijkertijd behoudt de gemeente zo de regie over het proces.

Mevrouw Lotfy (Burger Centraal) stelt dat het integraal plan voor de buurt volgens de heer Kuburić zwaarder weegt dan de belangen van individuele bewoners, die financieel geraakt kunnen worden doordat ze elders moeten overbieden. Ze vraagt daarom nogmaals of het aankopen van particuliere woningen strikt noodzakelijk is, of dat het slechts een kwestie is van esthetiek en integrale wijkvernieuwing, waarbij individuele gevallen de dupe worden.

De heer Kuburić (GOB) geeft aan dat het integraal plan niet zijn persoonlijke wens is, maar een gezamenlijk vastgesteld doel in de omgevingsvisie: het verduurzamen en vernieuwen van de woningen. Hij vraagt mevrouw Lotfy of zij vindt dat het risico van stilstand en veroudering van de buurt opweegt tegen de tijdelijke beperking dat eigenaren bij verkoop eerst aan de gemeente moeten aanbieden.

Mevrouw Lotfy (Burger Centraal) noemt dit een valse tegenstelling. Ze stelt dat stilstand niet noodzakelijk is, omdat het mogelijk is zowel de woningen van ZOwonen te vernieuwen als individuele eigenaren te ondersteunen, bijvoorbeeld via subsidies, zodat ook zij hun woning kunnen verduurzamen. Ze benadrukt dat het neergelegd zijn in de omgevingsvisie niet betekent dat individuele voorstellen niet getoetst moeten worden op hun huidige inhoud en impact.

Ze wijst erop dat veel coalitiepartijen volgens haar terugvallen op grote visies, zonder individuele gevallen kritisch te beoordelen. Ze legt uit dat het voor inwoners die willen verhuizen financiële nadelen kan hebben, ze kunnen niet dezelfde marktwaarde realiseren als bij een vrije verkoop, terwijl ze elders wel de benodigde middelen moeten inleggen. Ze benadrukt dat dit geen kwestie van overlast is, maar van praktische en financiële beperkingen voor de betrokken bewoners, en roept de raad op dit serieus te nemen.

De heer Kuburić (GOB) geeft aan dat stilstand daadwerkelijk achteruitgang betekent. Als ZOwonen niet meer investeert in de bestaande sociale woningvoorraad, ontstaat achteruitgang in de wijk. Hij benadrukt dat de gemeente daarover geen zeggenschap heeft en dat het aankopen van particuliere woningen en het investeren door ZOwonen de enige en meest reële optie is om de buurt vooruit te helpen.

De heer Renet (SPA) vraagt of dit beleid ook op andere delen van de gemeente wordt toegepast. Hij verwijst naar woningen met energielabel C of D en vraagt of de gemeente van plan is om die ook aan te kopen en door ZOwonen te laten verduurzamen, en zo ja, waarom dat op sommige plekken wel gebeurt en op andere niet.

De heer Janssen (GroenLinks/PvdA) stelt dat uitspraken over onteigening of waardeverlies niets te maken hebben met het vestigen van voorkeursrechten en dat het college hier al op heeft geantwoord. Volgens hem is het vestigen van voorkeursrechten strikt noodzakelijk en past dit binnen de

omgevingsvisie. Hij erkent dat er verschil van mening bestaat over de afweging van individuele eigenaren, maar benadrukt dat zijn fractie deze afweging bewust heeft gemaakt.

Mevrouw Lotfy (Burger Centraal) reageert dat zij geen bezwaar heeft tegen het oordeel van de heer Janssen als hij kan motiveren waarom hij het noodzakelijk vindt. Haar bezwaar is dat bij eerdere vragen aan de heer Kuburić geen uitleg is gegeven waarom het noodzakelijk is om particuliere panden aan te kopen in plaats van alleen gebruik te maken van het eigendom van ZOwonen.

De heer Janssen (GroenLinks/PvdA) geeft aan dat hij het begrip moderniseringslocatie eerst moest doorgronden, maar dat het hier gaat om een locatie met een wijkontwikkelplan dat op lange termijn de gemeenschap ten goede komt. Volgens hem is er op grond van de Omgevingswet sprake van noodzakelijkheid vanwege slechte woonkwaliteit en herstructurering. Hij benadrukt dat het plangebied integraal ontwikkeld moet worden en dat ZOwonen hier een plan wil realiseren waarbij de gemeente meedenkt.

De heer Klaassen (PVV) vraagt door of dit betekent dat er uiteindelijk toch onteigend gaat worden. Hij stelt dat dit relevant is omdat ZOwonen en de gemeente anders het gebied niet kunnen ontwikkelen, en hij wil weten of onteigening al onderdeel uitmaakt van de afweging van het college.

De voorzitter geeft aan dat het nu om de eerste fase gaat en dat onteigening pas in een later stadium aan de orde komt. Hij benadrukt dat het raadsvoorstel hierop betrekking heeft en dat het prematuur zou zijn om verder te speculeren.

Mevrouw Lotfy (Burger Centraal) merkt op dat het nu om een pilot gaat. Ze vraagt aandacht voor het effect van deze pilot op andere wijken, pandeigenaren die in hun woning hebben geïnvesteerd kunnen zich zorgen maken over hun eigendomsrecht, het voorkeursrecht en mogelijke toekomstige onteigening. Ze benadrukt dat hoewel wijkvernieuwing wenselijk is, er ook oog moet zijn voor individuele gevallen en dat het opknappen van particuliere woningen, eventueel met subsidies, een goede optie blijft.

De heer Janssen (GroenLinks/PvdA) geeft aan dat het belangrijk is dat de zorgen van de eigenaren zoveel mogelijk worden weggenomen.

Mevrouw Lotfy (Burger Centraal) stelt voor dat, wanneer over marktconforme prijzen wordt gesproken, ook rekening wordt gehouden met het feit dat woningen vaak boven de getaxeerde waarde worden overboden. Ze vraagt of haar collega-raadsleden bereid zijn een amendement te steunen waarin ook het gemiddelde overbiedingsbedrag wordt meegenomen bij de vergoeding aan eigenaren.

De voorzitter geeft aan dat een amendement pas officieel besproken kan worden als de volledige tekst bekend is en ter besluitvorming aan de raad is voorgelegd.

De heer Kuburić (GOB) vraagt ter verduidelijking of met marktwaarde in dit geval ook het gemiddelde overbiedingsbedrag wordt bedoeld en geeft aan dit graag bevestigd te willen zien.

Mevrouw Schenk-Hermans (PIT) voegt daaraan toe dat het verstandig is om experts, zoals makelaars, te raadplegen om de actuele marktwaarde te beoordelen. Daarnaast stelt zij voor om juridisch advies en relevante jurisprudentie te betrekken, zodat de raad goed geïnformeerd kan besluiten over een complex en precair onderwerp als dit.

De voorzitter concludeert dat de wethouder heeft toegezegd dat er een verduidelijkende brief aan de eigenaren komt, die de complexe juridische taal in een meer toegankelijke vorm brengt en toegevoegd wordt aan de stukken. Daarnaast is afgesproken dat het juridische advies over het woordje 'en' en bijbehorende jurisprudentie beschikbaar wordt gesteld.

Mevrouw Schenk-Hermans (PIT) vraagt een aanvullende toezegging om experts, zoals makelaars, te betrekken bij het vaststellen van de marktwaarde in de Philipsbuurt, zodat er meer duidelijkheid komt over de toepassing van de wet in dit specifieke geval.

Wethouder Geilen verwijst naar de raadsinformatiebrief, pagina 4, waarin expliciet wordt uitgelegd hoe de marktprijs van woningen wordt bepaald en welke financiële consequenties daaraan verbonden zijn. Hij benadrukt dat de huidige marktomstandigheden, inclusief het standaard overbieden, worden meegenomen en dat er een wettelijke procedure bestaat voor verkopers die de prijs betwisten, waarbij de rechter uiteindelijk de waarde kan vaststellen. Volgens hem is deze procedure juridisch afgedekt en hoeft daar geen amendement voor te worden ingediend.

De voorzitter concludeert dat de raadsinformatiebrief zorgvuldig moet worden bestudeerd en dat eventuele vragen voorafgaand aan de raadsvergadering moeten worden gesteld. Het onderwerp wordt beschouwd als een besprekstuk, met focus op de noodzaak van het toepassen van het voorkeursrecht, met name voor de woningen in de Philipsbuurt. Hij schorst de vergadering voor enkele minuten.

Notulen van de Ronde in Raadszaal op donderdag 6 november 2025

Tijdstip: 19.00-22.47 uur

1.2 Vernieuwing sportpark Het Anker Buchten (Geilen/Houtakkers) 21:07-22.47

Aanwezig

Aanwezig

de voorzitter:

M.J.M. De Loo

de griffier:

A. Cortlever

de leden

GOB:

C. Verjans

CDA:

P.J. Brouwers

Stadspartij:

W.P.H. Paauwe

GroenLinks/PvdA:

J.E. Janssen

D66:

P.R. Pi Van de Venne

VVD:

F.M.J. Frenken

PVV:

M.H.J. Klaassen

SPA:

J.J. Renet

Lokaal Sittard-Geleen-Born:

S.A.J. Klein

Burger Centraal

afgemeld

PIT:

E.V.P. Talpe

het college:

Wethouders Geilen en Houtakkers

ambtelijke ondersteuning:

De heren Arets en Brinkman
Dhr. Leyen (Hospitality Group)

notulen:

I. van Mourik (Notuleerservice Nederland)

De voorzitter heropent de vergadering. Hij licht toe dat het tweede voorstel gaat over de vernieuwing van sportpark Het Anker in Buchten, met kennisname van het eindrapport van de variantenstudie en het voorstel om te kiezen voor voorkeursvariant 3 als uitgangspunt voor de verdere ontwikkeling. Tevens wordt gevraagd het benodigde krediet van 16.675.000 euro te voteren. Bij de stukken zijn technische vragen en antwoorden van de fracties GOB en PIT opgenomen, evenals een conceptmotie van PIT. Vervolgens geeft de voorzitter het woord aan de eerste inspreker bij dit agendapunt.

De inspreker benadrukt namens de gebruikers van het zwembad op Het Anker het grote belang van zwemwater op het sportpark. Ze licht toe dat gemiddeld veertienhonderd bezoekers per week, waarvan achthonderd deelnemers aan doelgroepen zoals aquatherapie, revalidatie en preventief sporten, gebruikmaken van het zwembad. Het betreft mensen met diverse fysieke en mentale klachten, waaronder hart- en vaatziekten en dementie.

Ze benadrukt dat bewegen in het water vaak de enige verantwoorde manier is voor deze mensen om actief te blijven, blessures te voorkomen en hun gezondheid te behouden. Daarbij speelt ook het sociale aspect een belangrijke rol. Het zwembad is goed bereikbaar, wat essentieel is voor bezoekers die na een sessie weinig energie hebben om langere afstanden af te leggen.

De inspreker wijst erop dat de huidige situatie bijdraagt aan preventie van zwaardere zorgbehoefte en benadrukt dat het behouden van het zwembad op sportpark Het Anker cruciaal is voor het welzijn van

deze groepen. Tevens verwijst ze naar de historische context van de fusie van 2001 en het verdwijnen van de naam van de oude gemeente Born, waarmee ze aangeeft dat het zwembad een belangrijke lokale functie behoudt.

Mevrouw Frenken (VVD) vraagt of het voor de gebruikers van het zwembad lastig is om naar Geleen te reizen.

De inspreker bevestigt dit en licht toe dat veel gebruikers door vermoeidheid en gezondheidsklachten het sporten in een verder gelegen zwembad niet zouden kunnen volhouden. Ze benadrukt dat het korte reisafstand naar zwembad Het Anker essentieel is voor deze groepen, zodat ze na een sessie veilig kunnen rusten en herstellen. Daarnaast wijst ze op het sociale aspect, dat het samen sporten en ontmoeten van medegebruikers mogelijk maakt, wat bijdraagt aan hun welzijn.

De heer Janssen (GroenLinks/PvdA) vraagt of de inspreker de voorkeur geeft voor een groter zwembad van 25 meter in plaats van de variant van 8 bij 15 meter.

De inspreker geeft aan dat ze vooral blij zijn dat er überhaupt een zwembad voor doelgroepen en zwemlessen komt, inclusief de mogelijkheid voor baanzwemmen. Voor hen is het belangrijker dat het zwembad in hun eigen regio beschikbaar blijft, zodat vooral oudere gebruikers en mensen met gezondheidsklachten kunnen blijven bewegen en deelnemen aan zwemactiviteiten.

De tweede inspreker geeft aan dat zij al vijftig jaar gebruikmaakt van zwembad Het Anker en nog steeds actief zwemt als lid van de ouderengroep. Ze benadrukt dat ze momenteel nog zelfstandig met de fiets naar het zwembad kan komen, iets wat ze graag zo wil houden. Ze wijst erop dat het voor ouderen belangrijk is dat het zwembad goed bereikbaar blijft, omdat mobiliteit met het ouder worden beperkt kan worden. Ze sluit af met de hoop dat het zwembad in Het Anker behouden blijft en niet wordt ingekrompen of gesloten.

Eerste termijn

De heer Verjans (GOB) geeft aan dat zijn fractie het raadsvoorstel voor de vernieuwing van sportpark Het Anker ondersteunt. Hij benadrukt dat het voorstel zorgvuldig is voorbereid in samenspraak met gebruikers en verenigingen, waarbij variant 3 als voorkeursvariant is gekozen. Volgens hem biedt deze variant de beste balans tussen functionaliteit, toekomstbestendigheid en behoud van het groene karakter. Daarnaast licht hij specifieke aandachtspunten toe voor de verdere uitwerking: de verhouding natuur- en kunstgrasvelden, samenwerking met Fortuna Sittard, voldoende kleedkamers en materiaalvoorzieningen, de dojo voor Judokai Born en een mogelijke verbreding van de sporthal. Ook het behoud van de huidige kantine als verbindende factor en de zorg voor het personeel van de huidige exploitant krijgt nadruk. Hij wijst verder op het belang van een duurzame zwemvoorziening, zowel voor doelgroepen als voor zwemlessen, en stelt voor om middelen die voor een andere voorziening zijn geoormerkt, te koppelen aan de zwemvoorziening bij Het Anker. Hij benadrukt dat het zwembad open moet blijven totdat een duurzame oplossing is gerealiseerd, om continuïteit voor de inwoners te garanderen.

De heer Klein (Lokaal SGB) geeft aan dat zijn fractie het belang van breedtesport benadrukt en pleit voor een soberder buitenbad in plaats van een 50-meterbad, om te voorkomen dat de kosten te hoog worden en de toegang voor inwoners beperkt wordt. Hij wijst op eerdere fouten en miljoenenoverschrijdingen bij vergelijkbare projecten in de regio Glanerbrook, en vindt dat de huidige inwoners van Born daar niet de dupe van mogen worden.

Zijn fractie heeft altijd gepleit voor het behoud van zwemvoorzieningen in Born en is blij dat het standpunt van de meerderheid van de raad hierover nu is veranderd. Tegelijkertijd uit hij kritiek op de begrotingsaanpak, omdat grote projecten vaak worden onderschat en later extra financiering nodig blijkt. Tot slot geeft hij aan dat hij hoopt op een positieve bijdrage van de rest van de raad, zodat het project in Born eindelijk kan worden afgerond en gestart.

De heer Talpe (PIT) geeft aan dat zijn fractie het belang van een zwembad voor doelgroep- en instructiezwemmen hoog acht en wil dat onderzocht wordt hoe dit financieel haalbaar kan worden gemaakt, bijvoorbeeld door het aanvragen van een eventuele subsidie.

Daarnaast vraagt hij het college om bij de verdere uitwerking te kijken naar de mogelijke verbreding van de sporthal met 1 meter, zodat wedstrijden op hoger niveau hier ook kunnen plaatsvinden, en of dit in samenhang met andere onderdelen meegenomen kan worden.

Hij benadrukt ook het belang van samenwerking tussen verenigingen, bijvoorbeeld bij het gebruik van de kantine, en vraagt of het project kan worden aangemerkt als groot project, zodat de raad extra controle- en toezichthoudingsmogelijkheden krijgt.

Hij geeft aan dat zijn fractie eventueel moties wil indienen over het zwembad en de sporthal, afhankelijk van de uitkomst van deze ronde van het debat.

De heer Renet (SPA) geeft aan dat zijn fractie verbaasd is dat het raadsvoorstel al voorligt met het doel om een voorkeursvariant te kiezen, omdat de raad vooraf geen uitgangspunten voor een variantenstudie heeft opgesteld en SPA uitging van een renovatie in plaats van nieuwbouw.

Hij benadrukt dat het huidige sportcentrum Het Anker relatief ver van de omliggende kernen ligt, en dat een centrale locatie in of bij Born logischer zou zijn voor de inwoners.

Daarnaast stelt hij dat een investering van minimaal 17 miljoen euro, mogelijk oplopend tot 23 miljoen, een besluit betreft dat volgens SPA door de nieuwe raad genomen zou moeten worden, omdat het een groot deel van het toekomstige investeringsbudget omvat.

Hij concludeert dat eerst goed onderzocht moet worden of een centrale locatie voordelen biedt, voordat er een definitief besluit over nieuwbouw wordt genomen.

De heer Janssen (GroenLinks/PvdA) geeft aan dat zijn fractie in principe achter de investering van bijna 20 miljoen euro in sportpark Het Anker staat, omdat het complex een belangrijke maatschappelijke functie vervult voor de vele diverse verenigingen die er dagelijks gebruik van maken en omdat vernieuwing noodzakelijk is. Hij merkt op dat het complex al sinds 1974 bestaat en hoewel het er momenteel nog niet slecht uitziet, zullen de onderhoudskosten de komende jaren ongetwijfeld flink oplopen als er niets wordt gedaan.

Tegelijkertijd benadrukt hij dat er nog veel vragen en onzekerheden spelen. Zo wil hij duidelijkheid over de ideale mix van functies binnen het complex en over de financiële en operationele risico's van de investering. Hij vraagt zich af hoe de voorkeursvariant zich verhoudt tot de mogelijke toevoeging van een zwembad en een dojo, en of het niet verstandiger zou zijn om deze onderdelen nu integraal mee te nemen, zodat er synergie en kostenbesparing kan ontstaan. Ook vraagt hij wat er gebeurt als er voor juni volgend jaar geen akkoord wordt bereikt met de private partij die verantwoordelijk zou zijn voor het doelgroepzwemmen. Daarnaast sluit hij aan bij de vraag van de heer Verjans over het gebruik van de 3 ton die voor De Hateboer is gereserveerd, en of deze middelen eventueel aan de zwemvoorziening bij Het Anker kunnen worden gekoppeld.

Verder wijst hij op lopende onderzoeken, zoals naar sloop, renovatie en de verduurzaming van het complex, die nog niet volledig zijn afgerond. Hij stelt daarom de vraag of het niet verstandiger is om de besluitvorming iets uit te stellen, zodat de raad over alle benodigde informatie beschikt en een zorgvuldige afweging kan maken. Hij suggereert dat dit wellicht in december of later kan plaatsvinden en merkt op dat sommige moties, zoals die van PIT, mogelijk overbodig zijn als het college al streeft naar snel uitsluitel over het zwembad.

De heer Paauwe (Stadspartij) geeft aan dat zijn fractie het behoud van het zwembad op sportpark Het Anker in Born en omstreken van groot belang vindt, gezien de lange wachtlijsten, het tekort aan zwemwater en de onzekerheid voor onder meer leszwemmen. Hij benadrukt dat snelle en efficiënte duidelijkheid nodig is voor alle betrokken partijen, inclusief de huidige werknemers van Het Anker en de exploitanten van het sportcafé, die nu in onzekerheid verkeren. Daarnaast wijst hij erop dat het idee dat iedereen zou uitwijken naar Glanerbrook een illusie is en dat een slechte aanpak ertoe kan leiden dat het zwembad uiteindelijk spekkoper wordt, iets wat de Stadspartij niet wil.

Hij benadrukt ook de maatschappelijke functie van het sportcafé en het complex, dat een verbindende rol vervult voor de omliggende wijken. Hij vraagt naar de toekomstverwachting en betaalbaarheid van het gemeenschapshuis in Buchten en of er mogelijkheden zijn om dit met Het Anker te verbinden, wat kostenbesparend kan werken. Verder vraagt hij hoe de sporthal zal worden ingevuld voor basketbal,

handbal en andere binnensporten, en merkt hij op dat zaalvoetbal in de huidige sporthal vrijwel verdwenen is, waarvoor hij een verklaring van de wethouder wenst.

Hij onderstreept dat de voorkeur van de voetbalverenigingen en Fortuna Sittard uitgaat naar variant 3, met minimaal drie voetbalvelden en een uitbreidingsmogelijkheid voor een vierde veld bij ledentoeename. Hij vraagt expliciet aandacht voor de wens van meer kleedlokalen, verwijzend naar voorbeelden van andere complexe sportaccommodaties waar het aantal kleedkamers ontoereikend is. Daarnaast vraagt hij om aandacht voor de gymzaal en de mogelijkheden voor wedstrijdvolleybal, zodat het complex ook in de praktijk goed functioneert.

Hij sluit af met de oproep om bij de verdere uitwerking van het complex te focussen op duurzaamheid, levensvatbaarheid en draagvlak bij alle partijen, en om de aftrekbaarheid van btw aan de voorkant goed te monitoren. Volgens de Stadspartij zijn verenigingen, werknemers, doelgroepen en bezoekers het cement van de samenleving, en is het tijd om door te pakken in dit dossier.

Mevrouw Frenken (VVD) geeft aan dat haar fractie de insprekers dankbaar is en benadrukt hoe belangrijk het is dat sportvoorzieningen dicht bij huis beschikbaar blijven. Ze stelt dat de VVD blij is dat de gemeente werk maakt van de vernieuwing van sportpark Het Anker, wat goed nieuws is voor Buchten en de omliggende kernen. Sport verbindt en goede sportvoorzieningen dragen volgens haar bij aan gezondheid en leefbaarheid, maar het moet wel financieel houdbaar en toekomstbestendig gebeuren. Ze benadrukt dat het zwembad belangrijk is, maar dat de gemeente dit niet alleen kan dragen. Ze vraagt of er al commerciële partijen benaderd zijn of zelf interesse hebben getoond om de exploitatie van het doelgroepenbad of het zwembad over te nemen of samen te runnen met de gemeente, aangezien samenwerking met de markt volgens de VVD de sleutel tot succes is. Verder benadrukt ze dat zwemlessen dichtbij, betaalbaar en toegankelijk moeten blijven, en dat schoolzwemmen bij voorkeur terugkeert.

Daarnaast vraagt ze naar de plannen voor padelbanen bij het tennisgedeelte en hoe de tennisvereniging hierover denkt, en of de gemeente bereid is hierin te investeren. Ze merkt op dat de voetbalverenigingen aangeven graag één natuurgasveld te behouden naast het kunstgrasveld, in plaats van de twee kunstgrasvelden die in variant 3 zijn opgenomen, en vraagt of hier ruimte voor is. Ze waardeert dat Fortuna Sittard wil meedenken over medegebruik van een natuurgasveld, maar stelt dat VV Born en HBC zelfbeschikking over hun velden moeten behouden.

Ze vraagt ook naar de status van gesprekken over de horeca-exploitatie met de clubs, hoe en wanneer duidelijkheid hierover kan worden verwacht, en of het gebruik van de voorzieningen door Fortuna Sittard gegarandeerde inkomsten oplevert voor de exploitatie. Ze sluit af door te benadrukken dat de VVD investeringen in sportvoorzieningen toejuicht, mits dit gebeurt met oog voor samenwerking, financiële duurzaamheid en het behoud van belangrijke lokale functies zoals zwemlessen en het verenigingsleven.

De heer Klaassen (PVV) geeft aan dat er in het plan nog mogelijkheden zijn om onderdelen aan te passen. Zo zijn er vier tennisbanen gepland terwijl er volgens de bond slechts twee nodig zijn, twee kunstgrasvelden terwijl één mogelijk volstaat, een dojo die een meter groter kan met een extra kostenpost van twee ton, en padelbanen die nog extra geld kosten. Hij ziet dat er dus nog aanpassingsruimte is binnen het plan en hoopt dat de discussie in de raad hierover duidelijkheid zal geven.

Hij geeft aan dat hij gerustgesteld is door de woorden van de heer Verjans, die namens de grootste partij aangeeft dat de zwembadfunctie behouden moet blijven. De PVV deelt die prioriteit en wil koste wat het kost de zwembadfunctie behouden.

De heer Pi Van de Venne (D66) richt zich op de samenwerking met een private partner voor het realiseren van zwemwater en vraagt hoe reëel het college de kans van slagen van zo'n samenwerking inschat.

De heer Brouwers (CDA) benadrukt het belang van het sportcomplex Het Anker voor zowel Born als de omliggende kernen. Hij schetst dat het complex al jaren een belangrijke rol speelt voor instructiezwemmen, doelgroepen, verenigingen en buitensportfaciliteiten. Tegelijkertijd wijst hij op de uitdagingen van onderhoud, renovatiekosten, gemeentelijke exploitatiebijdragen en veranderende vraag naar sport- en zwemvoorzieningen. Duidelijkheid voor gebruikers, verenigingen en inwoners is volgens

hem essentieel, en de CDA-fractie wil dat Het Anker een lokaal sterke, toekomstbestendige en financieel houdbare voorziening blijft.

Hij geeft aan dat de basisvariant in het raadsvoorstel een goede start biedt en dat de planning van bouw en procedures in 2026 en 2027 helder moet zijn voor alle betrokkenen. Hij stelt dat het niet nodig is om langer te wachten met besluitvorming en benadrukt het belang van goede communicatie om onzekerheid te beperken en betrokkenheid te vergroten. Hij gaat vervolgens in op praktische punten: het streven dat bij nieuwbouw verenigingen niet hoeven uit te wijken, overleg met handbal- en basketbalverenigingen over buitensport, en de mogelijke verbreding van de sporthal met een extra meter tegen een geraamde kostprijs van 200.000 euro, waarbij hij vraagt of dit binnen het beoogde budget past en de hal toekomstbestendig kan worden gemaakt.

Daarnaast onderstreept hij het belang van een zwembad voor doelgroepen- en leszwemmen, waarbij hij aansluit bij eerdere opmerkingen van andere fracties en het coalitieakkoord. De heer Brouwers vraagt ook aandacht voor de continuïteit van zwemlessen, bijvoorbeeld als Glanerbrook na 1 mei gesloten zou zijn, en of daar voldoende capaciteit aanwezig is voor de regio Born. Verder stelt hij vragen over de exploitatie van De Nieuwe Hateboer, de realisatie van een dojo voor judoclub Judokai, inclusief kosten voor aanpassingen in het bestaande gebouw, en de locatie en voorzieningen van het lokaal van de schutterij, zeker in het licht van uitbreidingsmogelijkheden van een voetbalveld die het schutterslokaal op de kaart zou doen verdwijnen.

Tot slot vraagt hij om een toelichting van het college over hoe deze functies behouden blijven en wat de financiële en praktische implicaties zijn bij de verdere uitwerking van variant 3.

Wethouder Geilen onderstreept dat het college volledig oog heeft voor de wens om de zwemvoorziening bij Het Anker te behouden voor doelgroep- en instructiezwemmen. Hij benadrukt dat er nu eindelijk een voorstel voorligt waar brede consensus over bestaat, zowel onder verenigingen als individuele zwemmers. Het college wil dit voorstel dan ook graag snel laten doorgaan, mede omdat er sinds het laatste raadsbesluit van 2020 veel stappen zijn gezet, zoals de verwerving van het complex, waardoor de gemeente regie kan voeren en investeringen in eigen eigendom kan doen.

De wethouder licht toe dat in de voorgestelde voorkeursvariant 3 al rekening is gehouden met wensen van verenigingen, zoals extra meters voor de sporthal, kleedruimtes en een dojo, waarbij financiële besluiten voor deze uitbreidingen nog genomen moeten worden. Hij benadrukt dat de begroting realistisch is opgesteld, inclusief een worstcase-inschatting zonder subsidie of btw-voordeel, om later verrassingen te voorkomen. Eventuele voordelen, zoals subsidie of btw-teruggave, kunnen later worden benut voor andere onderdelen van het project.

Daarnaast gaat hij in op de exploitatie van het zwembad. Er wordt momenteel oriënterend gesproken met marktpartijen over een mogelijke samenwerking of overname van de exploitatie van het doelgroepenbad, waarbij nog geen definitieve afspraken zijn gemaakt. Dit wordt verder uitgewerkt om financieel realistische keuzes te kunnen maken. Hij benadrukt dat het zwembad een zelfstandig functionerend gebouw blijft, maar wel in dezelfde bouwstroom als de rest van het complex kan worden meegenomen om kosten te beperken. De wethouder licht ook toe dat padelbanen ruimtelijk kunnen worden ingepast, maar dat de gemeente hiervoor geen financiering voorziet, de verenigingen moeten dit zelf faciliteren. Hij bevestigt dat bij een derde veld de schutterijlocatie verplaatst zou moeten worden. Verder gaat hij in op de mogelijkheden voor multifunctioneel gebruik van zalen en kantine-ruimtes. Hij geeft aan dat de huidige locatie historisch en functioneel geschikt is en dat een nieuw locatieonderzoek niet de voorkeur van het college heeft. Het doel is om op deze plek nieuw leven in Het Anker te blazen, inclusief het zwembad, binnen de afgesproken voorwaarden. Tot slot bevestigt hij dat er vanuit het college geen bezwaar is om dit project onder de regeling voor grote projecten te brengen, zodat de raad hierover kan besluiten.

Wethouder Houtakkers gaat in op de positie van het personeel en benadrukt dat het grootste deel van het huidige personeel, met name van het zwembad, werkzaam zal blijven binnen het nieuwe sportcomplex. Hij schetst drie mogelijke varianten: de eerste variant houdt in dat het personeel tijdelijk in dienst blijft bij Het Anker, de tweede variant betreft overheveling naar de sportstichting, wat risico's met zich meebrengt rondom de overgang van de onderneming, de derde variant houdt in dat het personeel in dienst treedt bij een nieuwe exploitant. In alle drie de scenario's is duidelijk dat het personeel zekerheid heeft over behoud van werk en positie, maar het is nog niet definitief onder welke organisatie zij werkzaam zullen

zijn. Dit wordt in de komende periode verder uitgewerkt, mede afhankelijk van de ontwikkeling rond het zwembad.

De heer Leyen (Hospitality Group) geeft aan dat de huidige maatvoering van de sporthal royaal en geschikt is voor de meeste sporten, waaronder basketbal. Hij licht toe dat de basketbalvereniging de hal graag één meter breder zou zien om de drie reguliere velden groter te maken, maar benadrukt dat dit technisch alleen nodig zou zijn voor topsportniveau. Voor de huidige recreatieve competitie en het niveau waarop de vereniging speelt, is de hal in de voorgestelde afmetingen volledig toereikend. Het vergroten van de hal zou enkel het sportvloerenoppervlak uitbreiden en vereist geen extra tribunes of kleedruimtes. Hij vergelijkt dit met voetbalvelden, waar meestal voor de standaardmaat wordt gekozen, en concludeert dat de hal zoals nu gepland uitstekend voldoet voor het gebruik door de basketbalvereniging.

De heer Janssen (GroenLinks/PvdA) geeft aan dat hij het met het college wil hebben over de businesscase van het zwembad. Hij wijst erop dat de huidige optie een 15-meterbad betreft, maar dat het interessant kan zijn om te onderzoeken of een 25-meterbad haalbaar is. Dit zou mogelijk aantrekkelijker kunnen zijn voor een private partij om in samenwerking te investeren. Hij erkent dat een groter bad hogere stichtingskosten met zich meebrengt, maar dat dit mogelijk niet leidt tot hogere exploitatiekosten, en dat er extra opbrengsten kunnen zijn, bijvoorbeeld door het behalen van zwemdiploma's. Hij benadrukt dat het belangrijk is om te onderzoeken wat de beste keuze is voor de lange termijn, gezien het huidige tekort aan zwembadcapaciteit.

De heer Leyen (Hospitality Group) geeft aan dat een groter zwembad het exploitatietekort aanzienlijk zal vergroten. Hij licht toe dat er al een serieuze berekening is gemaakt van de verwachte bezoekersaantallen voor het doelgroepenbad, inclusief zwemlessen, doelgroepzwemmen en andere activiteiten. Als het bad groter wordt, nemen de exploitatiekosten sterk toe, terwijl de kans dat deze extra kosten terugverdiend kunnen worden via baantjeszwemmen of verenigingszwemmen vrijwel nihil is.

De heer Renet (SPA) geeft aan dat hij bij de huidige bespreking van variant 2 en 3 mist dat variant 1 niet wordt meegenomen. Hij benadrukt dat bij een investering van meer dan 20 miljoen euro een locatiekeuze zorgvuldig moet worden afgewogen. Volgens hem ligt Het Anker te centrish en zou een andere locatie meer gebruikers uit omliggende kernen aantrekken, wat de toegankelijkheid en bezoekersaantallen zou kunnen vergroten.

De heer Klein (Lokaal SGB) merkt op dat hoewel de wethouder aangeeft dat er reëel is begroot, hij toch twijfels heeft over de precieze cijfers. Hij stelt een vraag over het gewijzigde standpunt van het college, eerder werd gesteld dat inwoners van Born naar Glanerbrook moesten, maar nu benadrukt het college juist het behoud van het zwembad in Born. Hij complimenteert de wethouder met deze koerswijziging, maar vraagt om toelichting. Daarnaast wil hij verduidelijking over de term commerciële sport, zoals gebruikt in het voorbeeld van padel, en vraagt hij of dit bijvoorbeeld ook op ijshockey van toepassing is.

Wethouder Geilen licht toe waarom het college is teruggekomen op eerdere uitspraken over de locatie van het zwembad. De raad had altijd het standpunt dat verenigingszwemmen en recreatief zwemmen geconcentreerd worden op Glanerbrook, maar er is een wens van de raad om bij Het Anker en De Hateboer een locatie voor doelgroep- en instructiezwemmen te behouden. Het college ondersteunt deze wens, met name omdat nabijheid belangrijk is voor doelgroepzwemmen en er in de omgeving van Het Anker geen commerciële zwemvoorzieningen zijn. Op andere plekken in de gemeente zijn er wel commerciële zwemscholen, maar in dit zoekgebied niet. Daarom faciliteert de gemeente deze voorziening, passend binnen het accommodatiebeleid, met cofinanciering.

Wethouder Houtakkers geeft aan dat padelbanen in principe worden aangelegd met externe financiering en niet met gemeentelijke middelen. Enkel in uitzonderlijke gevallen kan gemeentelijke financiering plaatsvinden, maar dat is niet gebruikelijk. Hij licht toe dat padelbanen relatief eenvoudig extern te financieren zijn en verplaatsbaar, waardoor gemeentelijke bijdrage niet nodig is, zeker binnen het commerciële traject van padel.

De heer Klein (Lokaal SGB) wijst hij erop dat de oorspronkelijke kosten van Glanerbrook 48 miljoen waren, terwijl het huidige project inmiddels ruim boven de 80 miljoen uitkomt volgens zijn berekening.

Wethouder Geilen legt aanzien van Glanerbrook uit dat de oorspronkelijke 48 miljoen gebaseerd was op de bouwkosten van toen, zonder rekening te houden met aanvullende taakstellingen en latere kostenstijgingen door de oorlog in Oekraïne en de gasprijen. Hij benadrukt dat de huidige begroting realistisch is, alle aspecten bevat en aan de bovenkant van de kostenraming is opgesteld.

De heer Klein (Lokaal SGB) geeft aan dat de begroting reëel wordt genoemd, maar dat er in het verleden ook fouten zijn gemaakt, zoals het vergeten van de btw, en dat de gemeente hier rekening mee moet houden.

De heer Paauwe (Stadspartij) vraagt of de sporthal in de toekomst kan worden aangepast indien de basketbalvereniging twee keer promoveert, waardoor een grotere hal nodig zou zijn. Daarnaast vraagt hij of bij de aanleg van het kunstgrasveld rekening wordt gehouden met de FIFA-normen voor Fortuna Sittard, omdat die in een hogere divisie spelen. Tot slot vraagt hij wethouder Geilen om een toelichting op de 300.000 euro die genoemd wordt in relatie tot De Hateboer en het Anker.

Wethouder Geilen geeft aan dat in de begroting 2026, die volgende week behandeld wordt, door de sluiting van De Hateboer een taakstelling van 1,2 miljoen wordt ingevuld, waardoor nog 6 ton resteert. Hiervan wordt voorgesteld om 3 ton vrij te laten vallen en 3 ton voorlopig aan te houden voor de financiering van het doelgroep- en instructiezwemmen in De Hateboer. Hij licht toe dat als een zwembad 2 ton kost en de marktpartij ook bijdraagt, de 3 ton in de begroting al een groot deel van de kosten dekt, zodat op dit moment geen extra geld hoeft te worden geraamd.

De heer Leyen (Hospitality Group) geeft aan dat, mocht de basketbalvereniging promoveren, de voorgestelde hal technisch gezien geschikt is om wedstrijden op dat hogere niveau te spelen, maar dat dit waarschijnlijk slechts voor een beperkt aantal teams geldt en er geen extra hal gebouwd zal worden.

Mevrouw Frenken (VVD) vraagt of de mogelijkheid van een eigen natuurgrasveld voor de voetbalclubs nog steeds wordt bevestigd in het stadium van uitwerking, of het toegezegde gesprek met de voetbalclubs in de antwoordbrief van 29 september al heeft plaatsgevonden, en of Fortuna Sittard bereid is te onderhandelen over een hogere bijdrage voor het gebruik van de voorzieningen.

Wethouder Geilen geeft aan dat de huidige lage vergoeding van Fortuna Sittard voor het gebruik van de velden voortkomt uit afspraken met de vorige eigenaar, waarbij Fortuna Sittard zelf het onderhoud verzorgt. Bij ander of uitgebreider gebruik zullen nieuwe financiële afspraken moeten worden gemaakt. Gesprekken met de voetbalvereniging over de exacte invulling van de exploitatie hebben nog niet plaatsgevonden, maar zullen volgen zodra de raad een besluit heeft genomen. Wat betreft de mogelijkheid van een eigen natuurgrasveld, stelt hij dat financieel twee kunstgrasvelden zijn voorzien, maar dat de optie van één kunstgrasveld en twee natuurgrasvelden zowel financieel als ruimte-technisch nog altijd haalbaar is.

De heer Talpe (PIT) geeft aan dat zijn fractie het belangrijk vindt dat de financiën voor het zwembad tijdig duidelijk zijn, zodat de raad hierover een integrale afweging kan maken en besluiten kan nemen. Hij vraagt of het college met een concreet financieringsvoorstel komt of dat dit vanuit de raad moet worden gedaan, en hij vraagt naar de procedure voor de regeling grote projecten.

Wethouder Geilen geeft aan dat de exacte invulling van de regeling grote projecten nog moet worden bekeken. Voor het zwembad geldt dat het college momenteel kan aangeven wat de kosten zijn, maar dat nog geen besluit moet worden genomen totdat een partij het zwembad gaat exploiteren. De financiële achtervang in de begroting kan voor het zwembad worden benut. Hij stelt dat de interpretatie van de drie ton als financiële ruimte voor beide zwembaden kan worden gehanteerd en dat dit desgewenst kan worden bekrachtigd met een motie of bij de begrotingsbehandeling, maar dat dit niet strikt noodzakelijk is voor het huidige besluit.

De heer Talpe (PIT) geeft aan dat voor zijn fractie de belangrijkste prioriteit is dat de financiering van het zwembad tijdig duidelijk is, zodat dit in het gehele traject kan worden meegenomen. Hij stelt voor om met andere fracties af te stemmen of dit via een motie of een toezegging wordt vastgelegd.

De heer Brouwers (CDA) vraagt om opheldering over de extra meter voor de basketbalvereniging. Hij merkt op dat de voorgestelde afmetingen van de sporthal momenteel alleen basketbalcompetitiewedstrijden kunnen huisvesten dankzij dispensatie van de basketbalbond op het huidige niveau van de vereniging, en wil graag een reactie van het college hierop.

De heer Leyen (Hospitality Group) geeft aan dat in de nieuwe hal de afmetingen ruim voldoende zijn voor de basketbalcompetities, ook als de vereniging twee keer promoveert. Dispensatie van de basketbalbond is in de nieuwe hal niet nodig, zoals in de huidige situatie wel het geval is vanwege te kleine uitloop bij de muren.

De heer Brouwers (CDA) stelt voor dat er nog overleg plaatsvindt met de basketbalvereniging, omdat bij zijn fractie de indruk leeft dat dispensatie nodig zou zijn. Hij benadrukt dat de competitie met de huidige maatvoering kan worden gespeeld, maar dat communicatie hierover gewenst is.

De heer Leyen (Hospitality Group) geeft aan dat de basketbalvereniging heeft gevraagd of de velden iets breder aangelegd kunnen worden, met dispensatie vanwege te kleine uitloop, zoals besproken met de vereniging.

De heer Brouwers (CDA) vraagt naar de capaciteit voor lezswemmen bij Glanerbrook na de sluiting.

Wethouder Geilen geeft aan dat de berekeningen voor de besluitvorming over Glanerbrook uitgingen van centralisatie van al het zwemwater en dat de capaciteit van het 50-meterbad voldoende is voor zowel recreatief zwemmen als verenigingszwemmen, gebaseerd op de destijds beschikbare gegevens.

De heer Brouwers (CDA) vraagt of de investeringskosten van Het Anker ook de schutterij meenemen.

Wethouder Geilen geeft aan dat de schutterij op de huidige locatie blijft, maar dat er in de centrale clubaccommodatie wel een opslagruimte voor de schutterij is voorzien, en dat deze kosten financieel zijn meegenomen in het voorstel.

De voorzitter geeft aan dat de eerste termijn kan worden afgerond en constateert dat niemand het woord wil in de tweede termijn. Hij vraagt of dit agendapunt wordt doorgezet als bespreekpunt of hamerstuk.

De heer Talpe (PIT) geeft aan dat het voorstel in principe als hamerstuk kan worden behandeld, tenzij er een motie of amendement wordt ingediend, dan moet het ter bespreking komen.

De heer Renet (SPA) benadrukt dat bij een raadsbesluit van meer dan 20 miljoen het belangrijk is om dit aan de inwoners goed uit te leggen.

De voorzitter stelt dat een bedrag van 20 miljoen op zich geen reden is om het voorstel als bespreekstuk door te zetten, er moeten concrete inhoudelijke argumenten worden gegeven.

De heer Brouwers (CDA) geeft aan dat hij het voorstel van de heer Talpe kan ondersteunen.

De heer Klein (Lokaal SGB) merkt op dat er nog vragen voor de raadsvergadering beantwoord gaan worden en wil het voorstel als bespreekstuk behandelen.

De voorzitter geeft aan dat het gebruikelijk is om bij de griffie kenbaar te maken waar een bespreekstuk inhoudelijk over moet gaan. Moties die worden ingediend zorgen automatisch voor behandeling van die motie. Voor inhoudelijk debat moet duidelijkheid worden gegeven over de onderwerpen waarover debat gewenst is.

Mevrouw Frenken (VVD) geeft aan dat zij graag van het voorstel een bespreekstuk wil maken en wil de argumenten hiervoor afstemmen met haar fractie.

De heer Klaassen (PVV) geeft aan dat hij het voorstel graag als bespreekstuk wil markeren vanwege het belang en de kosten. Hij vindt dat het evident is waar fracties over willen discussiëren op basis van de eerder ingebrachte bijdragen en dat het telkens opnieuw via e-mail bevestigen daarvan een misbruik van procesrecht is en vervelend wordt.

De voorzitter geeft aan dat de eerder gemaakte afspraken en het reglement van orde gevolgd worden, dinsdag moet bij de griffie een duidelijk verzoek liggen over de inhoud van het stuk voor de raad, zodat iedereen zich kan voorbereiden.

De voorzitter sluit de vergadering om 22.47 uur.