commissie voor
bezwaarschriften

De commissie voor bezwaarschriften is een onafhankelijke commissie met externe deskundigen die door het college van burgemeester en wethouders zijn benoemd

Advies van de commissie bezwaarschriften, Algemene Kamer (verder: de Kamer), aan de gemeenteraad van de gemeente Sittard-Geleen (hierna: het bestuursorgaan).

Inzake de volgende bezwaarschriften, gericht tegen het besluit van 28 augustus 2025, waarin een voorkeursrecht is gevestigd op vijf locaties binnen de gemeentegrenzen, waarvan één locatie de Philipsbuurt betreft, waarbij deze locatie in het Volkshuisvestingsprogramma is aangewezen als moderniseringslocatie in de zin van artikel 4.18 van de Omgevingswet:

Zaaknummer	Bezwaarmaker	Datum bezwaarschrift	Nader te noemen
BZW.1.25.0200.001	[redacted]	8 september 2025	Bezwaarmaker 1
BZW.1.25.0200.002		26 september 2025	Bezwaarmaker 2
BZW.1.25.0200.003		29 september 2025	Bezwaarmaker 3
BZW.1.25.0200.004		30 september 2025	Bezwaarmaker 4
BZW.1.25.0200.005		1 oktober 2025	Bezwaarmaker 5
BZW.1.25.0200.006		9 oktober 2025	Bezwaarmaker 6
BZW.1.25.0200.007		11 oktober 2025	Bezwaarmaker 7
BZW.1.25.0200.008		20 oktober 2025	Bezwaarmaker 8
BZW.1.25.0200.009		26 september 2025	Bezwaarmaker 9

Aanwezig bij de hoorzitting van 18 december 2025

1. De Kamer, bestaande uit [redacted] (voorzitter) en [redacted] en [redacted] (leden), bijgestaan door [redacted] (secretaris);
2. [redacted] (bezwaarmaakster 5), [redacted] (bezwaarmaker 6), [redacted] (bezwaarmaker 2) en de

[redacted] (ambulant begeleider) namens [redacted] (bezwaarmaker 1).
3. [redacted] en [redacted] (vertegenwoordigsters van het bestuursorgaan).

Van de hoorzitting is, met toestemming van partijen, een digitale geluidsopname gemaakt (artikel 15, eerste lid, van de Verordening commissie bezwaarschriften gemeente Sittard-Geleen 2021).

Advies
Na beraadslaging adviseert de Kamer het bestuursorgaan het bestreden besluit (van 12 november 2025) in stand te laten, de bezwaren ongegrond te verklaren en het verzoek van bezwaarmaker 5 om vergoeding van de in de bezwaarfase gemaakte proceskosten af te wijzen.

Ontvankelijkheid
De bezwaarschriften zijn tijdig, dat wil zeggen binnen de wettelijke bezwaartermijn van zes weken ingediend. De bezwaarschriften voldoet ook aan alle andere formele wettelijke voorwaarden zoals vermeld in artikel 6:5 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb).

Daarnaast moet een bezwaarmaker aan te merken zijn als een belanghebbende in de zin van artikel 1:2, eerste lid, van de Awb bij het bestreden besluit en een voldoende concreet procesbelang hebben. Omdat het voorkeursrecht is gevestigd op de percelen waarop de woningen waarvan bezwaarmakers eigenaar zijn gebouwd zijn, zijn zij aan te merken als belanghebbenden.

De commissie is gebleken dat [redacted] geen eigenaar is van het perceel waarop het voorkeursrecht is gevestigd. Dit brengt met zich mee dat hij geen belanghebbende is en het door hem ingediende bezwaarschrift dus niet ontvankelijk dient te worden verklaard.

De overige bezwaarschriften zijn naar de Kamer is gebleken ontvankelijk en dus kunnen deze bezwaarschriften inhoudelijk worden behandeld.

Ten aanzien van de inhoud van het bezwaarschrift overweegt de Kamer als volgt.

Motivering
In de onderhavige zaken dient de vraag beantwoord te worden of het besluit van 28 augustus 2025, waarin door de gemeenteraad een voorkeursrecht is gevestigd op de Philipsbuurt te Sittard, waarbij deze locatie in het Volkshuisvestingsprogramma is aangewezen als moderniseringslocatie in de zin van artikel 4.18 van de Omgevingswet, in stand kan blijven danwel geheel of gedeeltelijk herroepen dient te worden.

De Kamer overweegt als volgt.

Feiten en omstandigheden
Op 28 augustus 2025 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Sittard-Geleen (hierna: het college) besloten een voorkeursrecht te vestigen op vijf locaties binnen de gemeentegrenzen. Het voorkeursrecht is gevestigd op grond van artikel 9.1, tweede lid, van de Omgevingswet. Eén van deze locaties betreft de Philipsbuurt. Deze locatie is in het Volkshuisvestingsprogramma aangewezen als moderniseringslocatie in de zin van artikel 4.18 van de Omgevingswet.

Op 3 september 2025 is het Volkshuisvestingsprogramma ‘Goed wonen in Sittard-Geleen 2025-2030’ gepubliceerd. Eén van de plannen in dit programma betreft het

ontwikkelen van plannen voor 2.600 nieuwe woningen in de gemeente. De gemeente bouwt geen woningen, maar zorgt wel voor de juiste voorwaarden, ondersteuning, vrijstelling en ruimte.

Om voor deze ruimte te zorgen is in het Volkshuisvestingsprogramma onder andere de Philipsbuurt aangewezen als moderniseringslocatie. De Philipsbuurt wordt gezien als ‘kwetsbare woningvoorraad’. De vroeg naoorlogse woningen in deze buurt zijn destijds als noodwoningen gebouwd en het bestuursorgaan bestempelt deze als ‘niet meer toekomstbestendig’. Het overgrote deel van de woningen is in eigendom van de wooncorporatie ZoWonen. Verspreid tussen de corporatiewoningen liggen 39 woningen in particulier eigendom. Om de wijk in zijn geheel te kunnen vernieuwen, heeft het college op 28 augustus 2025 en de gemeenteraad op 12 november 2025 besloten een voorkeursrecht te vestigen op deze 39 woningen.

Overwegingen

Procedureel
De Kamer stelt vast dat de bezwaren zijn ingediend tegen het besluit van het college van 28 augustus 2025, op grond van artikel 9.1, tweede lid, van de Omgevingswet voor de duur van drie maanden. Op 12 november 2025 heeft de gemeenteraad het voorkeursrecht bevestigd en verlengd op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder b, van de Omgevingswet.

In het verweerschrift stelt de vertegenwoordigster van het bestuursorgaan zich op het standpunt dat de bezwaarschriften op grond van artikel 6:19 van de Algemene wet bestuursrecht geacht worden gericht te zijn tegen beide besluiten. De Kamer ziet dit anders. Nu het besluit van het college is ingetrokken en is opgevolgd door het besluit van de gemeenteraad, richten de bezwaren zich immers niet tegen beide besluiten, maar enkel tegen het besluit van de gemeenteraad van 12 november 2025. Daarbij komt, dat hier niet artikel 6:19 van de Awb als grondslag van toepassing is, maar de in artikel 6.32c van de Omgevingswet opgenomen lex specialis. De Kamer adviseert het bestuursorgaan (zoals aangegeven, de gemeenteraad) dit als zodanig in de beslissingen op bezwaar aan te passen en op te nemen.

Inhoudelijk
De Philipsbuurt is in het Volkshuisvestingsprogramma aangewezen als moderniseringslocatie. In artikel 4.18 van de Omgevingswet is opgenomen dat een moderniseringslocatie een locatie betreft waar de aanwezige bouwwerken moeten worden gemoderniseerd of vervangen door gelijksoortige bebouwing. Zolang de modernisering of vervanging niet is verwezenlijkt, is het gebruik van die bouwwerken afwijkend van de toegedeelde functie.

Tijdens de hoorzitting hebben de vertegenwoordigsters van het bestuursorgaan een en ander toegelicht met betrekking tot de plannen en (de gevolgen van) het vestigen van voorkeursrecht. Zakelijk weergegeven hebben zij hierover het volgende aangegeven:

- *De gemeente is in gesprek met ZoWonen op basis van een samenwerkingsovereenkomst. Het uitgangspunt van ZoWonen is het slopen van de woningen die in eigendom van ZoWonen zijn en vervolgens het vestigen van nieuwbouw. Dit is in overeenstemming met het Volkshuisvestingsprogramma. De gehele wijk is aan modernisering toe. De vraag is vervolgens wat er met de tussenliggende woningen gaat gebeuren. Deze woningen zijn in eigendom van particulieren. Het zou kunnen dat een en ander aan deze woningen is gemoderniseerd door de eigenaren, maar de vraag is hoe het met de fundering en dergelijke gesteld is. Ook is de vraag of de sloop en nieuwbouw van de woningen van ZoWonen van invloed is op de staat en constructie van de woningen die in particuliere eigendom zijn, anders gezegd, of de woningen die*

thans in particuliere eigendom zijn dit aankunnen. Kort gezegd geldt dat het verwezenlijken van een nieuwbouwbuurt het beste is als er geen tussenliggende woningen zijn die blijven bestaan en waar dus rekening mee hoeft te worden gehouden.

- *ZoWonen heeft (bouwkundig) onderzoek laten doen naar de staat van de woningen. Een dergelijk onderzoek is niet verricht ten aanzien van de woningen die in particulier eigendom zijn. De gemeente heeft in dit kader een soort scan verricht, waarbij onder andere gekeken is naar de energielabels, de WOZ-waarde en het bouwjaar van de woningen. De woningen zijn gebouwd als naoorlogse noodwoningen. Uit het onderzoek van ZoWonen blijkt dat de woningen in eigendom van de corporatie niet goed zijn en aan modernisering toe zijn. Slopen en nieuwbouw is hierbij de beste optie gebleken.*
- *Het voorkeursrecht wordt gevestigd voor de duur van drie jaar. Over drie jaar wordt er dan gekeken of er een grondslag bestaat om het voorkeursrecht te verlengen. Verlenging zou dan via het Omgevingsplan moeten plaatsvinden.*
- *De gemeente gaat nu niet actief met mensen in gesprek om aan te sporen tot verkoop van de woning. Het initiatief daartoe ligt bij de eigenaren zelf. Wèl staat de gemeente open voor gesprekken. Er is een informatiebijeenkomst geweest en er is een informatiebrief gestuurd naar de eigenaren voordat het raadsbesluit is genomen.*
- *Als een eigenaar zijn of haar woning eventueel zou willen verkopen, dan wordt er eerst een kennismakingsgesprek gevoerd. Tijdens dit gesprek is het aan de eigenaar om alles naar voren te brengen wat eventueel van belang zou kunnen zijn voor de totstandkoming van de uiteindelijke verkoopprijs. Denk bijvoorbeeld aan investeringen die gedaan zijn om de woning te renoveren of te verduurzamen of aan te betalen overdrachtsbelasting, maar hierbij kan ook gedacht worden aan persoonlijke omstandigheden van de eigenaar (is de woning bijvoorbeeld recent aangekocht? Welke onzekerheden brengt dit proces voor de betrokkene met zich mee?). Vervolgens wordt een taxatie gedaan. Het gaat hierbij echt om de marktwaarde van de woning.*
- *De betrokken wethouder heeft aangegeven dat de huidige gemeenteraad niet over zal gaan tot onteigening van de woningen. Maar het besef is er wel dat de verkiezingen in maart 2026 plaatsvinden. Garanties kunnen daarom niet worden gegeven.*
- *Het bestuursorgaan behartigt het algemeen belang en bekijkt de wijk in totaliteit. Het doel is iets positiefs te bereiken en dat er iets moois wordt neergezet. Het is echter begrijpelijk dat de individuele belangen ingewikkeld liggen en dat er een bepaalde onzekerheid ontstaat is ontstaan bij de individuele eigenaren van de woningen.*

De Kamer wijst er in zijn algemeenheid op dat bij een voorkeursrecht geldt dat het initiatief bij de eigenaar van de woning ligt. Als de eigenaar de woning zou willen verkopen, dan gaat hij of zij het gesprek aan met de gemeente. Als de eigenaar niet wil verkopen, dan gebeurt er feitelijk niets. Indien de onderhandelingen met de gemeente niet tot een uitkomst leiden, dan volgt er – op kosten van de gemeente – een procedure bij de rechtbank waarbij een reële, marktconforme prijs wordt bepaald. Ten aanzien van bezwaargronden die hierop – met name op de onrust die het voorkeursrecht met zich meebrengt - zijn gericht, merkt de Kamer op dat deze onrust invoelbaar is, maar dat het bestuursorgaan hier conform wet- en regelgeving heeft gehandeld.

Ook wijst de Kamer erop dat het juist de systematiek van het vestigen van een voorkeursrecht is dat er niet van tevoren door het bestuursorgaan in overleg wordt getreden met de belanghebbenden, in dit geval de eigenaren van de woningen. Ten aanzien van de bezwaargronden die daarop zijn gericht, merkt de Kamer dan ook op dat hoewel invoelbaar is dat dit een bepaalde onvrede met zich mee kan brengen, het bestuursorgaan hier conform wet- en regelgeving heeft gehandeld.

De Kamer zal per bezwaarschrift de bezwaargronden die niet onder bovengenoemde twee bezwaargronden vallen, bespreken en het bestuursorgaan hieromtrent adviseren.

Bezwaargronden bezwaarmaker 1
Bezwaarmaker geeft aan dat zij bij een eventuele verkoop zelf wil kunnen beslissen.

De Kamer merkt op dat het voorkeursrecht inhoudt dat de eigenaar van een perceel, indien hij of zij het perceel wenst te verkopen, het perceel eerst moet aanbieden aan degene die het voorkeursrecht gevestigd heeft. Zoals ook door de vertegenwoordigsters van het bestuursorgaan tijdens de hoorzitting is aangegeven zullen vervolgens de onderhandelingen met de gemeente starten. Getracht wordt dan samen, op basis van een taxatie, een reële en marktconforme prijs vast te stellen. Indien dit niet lukt, kan de grondeigenaar of de gemeente een prijsbepalingsprocedure starten bij de rechtbank. De kosten van deze procedure worden door de gemeente gedragen. De rechtbank bepaalt dan een prijs die de gemeente verplicht is te bepalen op het moment dat bezwaarmaker bereid is het perceel voor die prijs te verkopen. De Kamer wijst erop, dat het gevolg van het voorkeursrecht is dat bezwaarmaker in eerste instantie de gemeente in de gelegenheid moet stellen het perceel tegen een reële prijs te kopen, maar dat het ook dan uiteindelijk aan de eigenaren van de woning is te bepalen of het perceel tegen de prijs die uit deze onderhandelingen voortkomt wordt verkocht.

In hetgeen bezwaarmaker 1 heeft aangevoerd, ziet de Kamer geen reden om tot gegrondverklaring van het bezwaar over te gaan. De Kamer adviseert het bestuursorgaan dan ook het bezwaar van bezwaarmaker 1 ongegrond te verklaren.

Bezwaargronden bezwaarmaker 2
Bezwaarmakers stellen dat door de vestiging van het voorkeursrecht sprake is van een waardevermindering van hun woning.

De Kamer merkt allereerst op dat bezwaarmakers hun woning niet hoeven te verkopen. Dat is aan henzelf. Zouden bezwaarmakers hun woning wèl willen verkopen, dan wijst de Kamer op de geschetste procedure na vestiging van het voorkeursrecht. Het is dan aan bezwaarmakers tijdens het kennismakingsgesprek alle voor hen relevante informatie te delen met het bestuursorgaan, zodat dit alles bij de onderhandeling kan worden betrokken. Er wordt bij de onderhandelingen een reële, marktconforme prijs nagestreefd. De taxatie (die kan worden verricht door een door bezwaarmakers gekozen taxateur, mits deze voldoet aan de voorwaarden en waarvan de kosten worden gedragen door de gemeente) en ook de procedure bij de rechtbank is bedoeld om erop toe te zien dat er ook daadwerkelijk een reële, marktconforme prijs wordt bepaald.

Verder stellen bezwaarmakers dat zij pas na inwerkingtreding van het voorkeursrecht zijn geïnformeerd, dat de beschikking van 1 september 2025 ten onrechte naar het foute adres is gestuurd en dat zij in deze beschikking ten onrechte zijn gekwalificeerd als huurders.

De Kamer stelt vast dat de fouten waar bezwaarmakers terecht op wijzen, zijn hersteld in het raadsbesluit. Bij het versturen van de beschikking namens het college is aan bezwaarmakers de mogelijkheid geboden een zienswijze in te dienen met betrekking tot het raadsbesluit. De Kamer stelt vast dat bezwaarmakers van deze gelegenheid gebruik hebben gemaakt. Hoewel de gang van zaken slordig is verlopen, adviseert de Kamer het bestuursorgaan hier geen verdere gevolgen aan te verbinden. De fouten zijn inmiddels hersteld en bezwaarmakers zijn hierdoor niet benadeeld

Bezwaarmakers wijzen erop dat zij de woning pas in 2024 hebben gekocht. Bij de koop van de woning hebben zij niets vernomen van deze plannen. Sindsdien hebben

bezwaarmakers geïnvesteerd in de woning. Bij de koop van de woning hebben bezwaarmakers gebruik gemaakt van de eenmalige vrijstelling van de overdrachtsbelasting.

De Kamer wijst op hetgeen op pagina 4 met betrekking tot de systematiek van het voorkeursrecht is opgemerkt. De gemeente kon niet eerder hierover communiceren, in verband met de mogelijke gevolgen daarvan. Ook wijst de Kamer bezwaarmakers op hetgeen is opgemerkt over de procedure bij eventuele verkoop van het perceel. Het is aan bezwaarmakers om tijdens het kennismakingsgesprek alles wat voor hen relevant is (onder andere het feit dat de woning recent is aangekocht, de investeringen in de woning en de eenmalige vrijstelling van de overdrachtsbelasting) te benoemen, zodat hier bij de vaststelling van een reële verkoopprijs rekening mee kan worden gehouden.

Bezwaarmakers stellen dat een concrete planologische basis ontbreekt in de beschikking van 1 september 2025. De Kamer wijst erop dat dit besluit is ingetrokken en vervangen door het raadsbesluit van 12 november 2025. In dit besluit is verwezen naar het Volkshuisvestingsprogramma, als planologische basis. Daarmee is voldaan aan de eisen zoals opgenomen in artikel 9.1, tweede lid, van de Omgevingswet.

Bezwaarmakers stellen dat geen sprake is van afwijkend gebruik, omdat de woning thans een woonfunctie heeft en ook na de modernisering een woonfunctie behoudt. De Kamer volgt hierbij het standpunt van het bestuursorgaan dat op grond van artikel 4.18 van de Omgevingswet het gebruik van een moderniseringslocatie afwijkend is tot het moment waarop de modernisering is afgerond. In het Volkshuisvestingsprogramma is de Philipsbuurt aangewezen als moderniseringslocatie. Zolang de modernisering niet is afgerond, geldt het gebruik dan ook als strijdig.

Bezwaarmakers stellen dat hun individuele eigendomsrecht niet is afgewogen tegen het algemeen belang van een toekomstige ontwikkeling.

De Kamer volgt de verwijzing van het bestuursorgaan naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 25 april 2012 (ECLI:NL:RVS:2012:BW3871), waaruit volgt dat de wetgever het financiële individuele belang van indieners heeft afgewogen bij het realiseren van de mogelijkheden tot het vestigen van een voorkeursrecht. De Kamer wijst erop dat het aan bezwaarmakers is of zij de woning willen verkopen. Er is geen sprake van onteigening. Bij een eventuele verkoop is het vervolgens aan bezwaarmakers feiten en omstandigheden – en daarmee ook hun belangen – kenbaar te maken aan de gemeente, zodat hier rekening mee kan worden gehouden bij de onderhandelingen.

Bezwaarmakers stellen dat het voorkeursrecht wordt gebruikt als pressiemiddel, om hen tot verkoop te bewegen, zonder dat sprake is van een concreet en vastgesteld herontwikkelingsplan.

De Kamer volgt deze bezwaargrond niet. Er is volgens de Kamer geen sprake van misbruik van bevoegdheid. De buurt is op basis van het Volkshuisvestingsprogramma als moderniseringslocatie aangemerkt. Er is geen sprake van pressie. Het is aan bezwaarmakers om af te wegen of zij genegen zijn hun perceel te verkopen.

In hetgeen bezwaarmaker 2 heeft aangevoerd, ziet de Kamer geen reden om tot gegrondverklaring van het bezwaar over te gaan. De Kamer adviseert het bestuursorgaan dan ook het bezwaar van bezwaarmaker 2 ongegrond te verklaren.

<u>Bezwaargronden bezwaarmaker 3</u>
Bezwaarmakers achten het vestigen van het voorkeursrecht onredelijk, aangezien ze de woning pas vijf maanden vóór het vestigen van het voorkeursrecht hebben gekocht, zij

bij de aankoop niet zijn geïnformeerd over de vestiging van het voorkeursrecht, zij hebben geïnvesteerd in de woning en omdat het, gezien de huidige woningmarkt, lastig zal zijn een nieuwe woning te vinden.

Ten aanzien van het van tevoren geïnformeerd worden over de vestiging van het voorkeursrecht, verwijst de Kamer naar hetgeen hier op pagina 4 van dit advies over is opgemerkt. Ten aanzien van hetgeen overigens is aangevoerd, merkt de Kamer op dat het aan bezwaarmakers is om te bepalen of zij de woning zouden willen verkopen. Indien dat het geval is, is het vervolgens aan bezwaarmakers om alle voor hen relevante feiten en omstandigheden (zoals de recente aankoop van de woning, de investeringen en het toekomstperspectief, gezien de lastige woningmarkt) te delen met het bestuursorgaan, zodat hier bij de onderhandelingen rekening mee kan worden gehouden. Tot slot wijst de Kamer op de toezegging van het bestuursorgaan dat indien bezwaarmakers besluiten de woning te verkopen, zij niet direct de verkochte woning hoeven te verlaten. Verkopers mogen in de woning blijven tot een nieuwe woning is gevonden, voor zover de woning niet eerder nodig is om de modernisering te realiseren. Het bestuursorgaan heeft hierbij goed overleg toegezegd.

In hetgeen bezwaarmaker 3 heeft aangevoerd, ziet de Kamer geen reden om tot gegrondverklaring van het bezwaar over te gaan. De Kamer adviseert het bestuursorgaan dan ook het bezwaar van bezwaarmaker 3 ongegrond te verklaren.

<u>Bezwaargronden bezwaarmaker 4</u>
Bezwaarmaker stelt, onder verwijzing naar artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten, dat de toegedachte bestemming onvoldoende aannemelijk is gemaakt en dat er geen direct voorzienbaar ontwikkelingsplan ligt, waardoor de rechtvaardiging van het voorkeursrecht zou ontbreken. Bezwaarmaker stelt dat zijn eigendomsrecht onevenredig wordt beperkt door de vestiging van het voorkeursrecht, dat het voorkeursrecht vertragend werkt en dat hij financieel wordt benadeeld. Tot slot geeft bezwaarmaker aan dat hij de woning gezamenlijk met zijn inmiddels ex-partner heeft gekocht en dat hij, indien hij de woning thans zou verkopen, een lagere hypotheek zal kunnen krijgen, waardoor hij geen vergelijkbare woning meer zou kunnen kopen.

De Kamer merkt op dat bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet de Wet voorkeursrecht gemeenten is vervallen. De inhoud van artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten komt overeen met artikel 9.1, eerste lid, onder c, van de Omgevingswet. Met de aanwijzing van de Philipsbuurt als moderniseringslocatie in het Volkshuisvestingsprogramma, heeft het bestuursorgaan volgens de Kamer de toegedachte bestemming voldoende aannemelijk gemaakt.

Ten aanzien van de stelling van bezwaarmaker dat zijn eigendomsrecht onevenredig wordt beperkt, volgt de Kamer de verwijzing van het bestuursorgaan naar de uitspraak van de Afdeling van 26 september 2012 (ECLI:NL:RVS:2012:BX8248), waaruit volgt dat het vestigen van een voorkeursrecht weliswaar een beperking van het ongestoorde genot van een eigendomsrecht betreft, maar dat deze beperking bij wet is voorzien en plaatsvindt in het kader van het algemeen belang. De Kamer is dan ook met het bestuursorgaan van oordeel dat deze beperking niet onrechtmatig is.

Ten aanzien van de persoonlijke omstandigheden waarnaar bezwaarmaker verwijst, wijst de Kamer op hetgeen eerder is opgemerkt ten aanzien van het kennismakingsgesprek en de daarop volgende onderhandelingen. Indien bezwaarmaker genegen zou zijn zijn woning te verkopen, dan is het aan bezwaarmaker alle feiten en omstandigheden die hij relevant acht voor de vaststelling van de verkoopprijs te delen met het bestuursorgaan, zodat hier bij de onderhandeling rekening mee kan worden gehouden.

In hetgeen bezwaarmaker 4 heeft aangevoerd, ziet de Kamer geen reden om tot gegrondverklaring van het bezwaar over te gaan. De Kamer adviseert het bestuursorgaan dan ook het bezwaar van bezwaarmaker 4 ongegrond te verklaren.

Bezwaargronden bezwaarmaker 5
Bezwaarmaker stelt dat een deugdelijke motivering van het besluit ontbreekt, dat sprake is van een onzorgvuldige belangenafweging, gebrekkige participatie en dreigende onteigening en dat reële alternatieven ontbreken.

De Kamer stelt vast dat deze gronden van bezwaar reeds zijn besproken in dit advies en volstaat dan ook met een verwijzing naar hetgeen hierover reeds is opgemerkt en geadviseerd.

In hetgeen bezwaarmaker 5 heeft aangevoerd, ziet de Kamer geen reden om tot gegrondverklaring van het bezwaar over te gaan. De Kamer adviseert het bestuursorgaan dan ook het bezwaar van bezwaarmaker 5 ongegrond te verklaren en het verzoek om vergoeding van de in de bezwaarfase gemaakte proceskosten af te wijzen.

Bezwaargronden bezwaarmaker 6
Bezwaarmaker stelt dat het woongenot van hun woning is belemmerd door het voorkeursrecht en wil de woning op eigen voorwaarden kunnen verkopen, waarbij overbieden mogelijk is. Daarnaast stelt bezwaarmaker dat zijn belangen niet worden behartigd nu hij niet is gehoord voorafgaand aan het vestigen van het voorkeursrecht en vreest voor een verslechtering van de buurt. Bezwaarmaker stelt dat de motivering van het besluit gebrekkig is en dat de toekomst al vaststaat.

De Kamer wijst op het reeds beschreven verkoopproces in het kader van het voorkeursrecht en volstaat ten aanzien van hetgeen bezwaarmaker heeft aangevoerd omtrent het op eigen voorwaarden kunnen verkopen van de woning met de vermelding dat bezwaarmaker – ook indien het zover zou komen dat een rechter een reële, marktconforme verkoopprijs bepaalt – op geen enkel moment verplicht wordt zijn woning te verkopen.

Het standpunt van bezwaarmaker dat hij vreest voor verslechtering van de wijk, volgt de Kamer niet. De woningen die thans in eigendom zijn van ZoWonen, maken volgens de plannen plaats voor nieuwbouw en ook de woningen die thans eigendom zijn van particulieren komen volgens het Volkshuisvestingsprogramma in aanmerking om gesloopt te worden en opnieuw, als moderne woningen te worden opgetrokken. De Kamer ziet dan ook geen reden tot vrees voor verslechtering van de wijk en wijst op hetgeen de vertegenwoordigster van het bestuursorgaan hierover heeft opgemerkt in het verweerschrift: mocht het beheer niet goed worden uitgevoerd door ZoWonen, dan kan bezwaarmaker hierover een klacht indienen bij de gemeente of, in geval dit mogelijk is, om handhaving verzoeken.

Ten aanzien van de bezwaargrond dat bezwaarmaker niet is gehoord voorafgaand aan het vestigen van het voorkeursrecht, wijst de Kamer op pagina 3 van dit advies, waar door de Kamer expliciet hierop is ingegaan.

Ten aanzien van de stelling van bezwaarmaker dat de toekomst al vaststaat, sluit de Kamer aan bij hetgeen in het verweerschrift is opgemerkt. In het Volkshuisvestingsprogramma is een ambitie vastgesteld. Het voorkeursrecht is gevestigd met het doel de woningen te kunnen kopen en de wijk te verduurzamen, in lijn met hetgeen in het Volkshuisvestingsprogramma als ambitie is neergelegd. Het voorkeursrecht is voor de duur van drie jaar gevestigd en wordt na die drie jaar geëvalueerd. De toekomst staat daarmee geenszins vast, maar om ambities te kunnen

nastreven zullen, mits inpasbaar binnen wet- en regelgeving, bepaalde stappen gezet moeten worden. Het bestuursorgaan heeft met het vestigen van dit voorkeursrecht aan dit laatste voldaan.

In hetgeen bezwaarmaker 6 heeft aangevoerd, ziet de Kamer geen reden om tot gegrondverklaring van het bezwaar over te gaan. De Kamer adviseert het bestuursorgaan dan ook het bezwaar van bezwaarmaker 6 ongegrond te verklaren.

Bezwaargronden bezwaarmaker 7
Bezwaarmaker stelt dat hij niet eerder geïnformeerd is. Hij beroept zich op schending van het vertrouwensbeginsel, omdat hij de woning één jaar geleden heeft gekocht en ervan uit is gegaan dat hij vrij over de woning kon beschikken. Daarnaast stelt bezwaarmaker dat sprake is van beperkingen in toekomstperspectief. Bezwaarmaker vreest voor de financiële gevolgen, waaronder de gebruikte vrijstelling van de overdrachtsbelasting. Ten slotte stelt bezwaarmaker dat sprake is van onevenredige last en aantasting van het woongenot.

De Kamer merkt ten aanzien van het beroep op het vertrouwensbeginsel op dat dit niet kan slagen. Enerzijds, omdat er geen toezeggingen zijn gedaan van de zijde van het bestuursorgaan waar een beroep op het vertrouwensbeginsel betrekking op kan hebben. Anderzijds, omdat de aankoop van de woning destijds een civielrechtelijke aangelegenheid betrof, waarop het bestuursrecht geen betrekking had en het bestuursorgaan niet bij betrokken was.

Voorts stelt de Kamer vast dat de overige gronden van bezwaar reeds zijn besproken in dit advies en volstaat dan ook met een verwijzing naar hetgeen hierover reeds is opgemerkt en geadviseerd.

In hetgeen bezwaarmaker 7 heeft aangevoerd, ziet de Kamer geen reden om tot gegrondverklaring van het bezwaar over te gaan. De Kamer adviseert het bestuursorgaan dan ook het bezwaar van bezwaarmaker 7 ongegrond te verklaren.

Bezwaargronden bezwaarmaker 9
Bezwaarmakers stellen dat het besluit berust op een onjuiste motivering en dat er wel verduurzaming mogelijk is. Zij stellen dat de bouwkundige staat van hun woning volgens de taxatie goed is. Daarnaast stellen zij dat het startersbelang onevenredig is geschaad en dat er geen transparantie was bij de aankoop van hun woning.

Het bestuursorgaan heeft in het verweerschrift toegelicht dat bij de aanwijzing als moderniseringslocatie naar een wijk of buurt in zijn geheel wordt gekeken. Dat wil niet zeggen dat er geen woningen tussen staan die in minder slechts staat zijn. Om echter tot een totale wijkontwikkeling te komen, zoals in het Volkshuisvestingsprogramma wordt geambieerd, is het noodzakelijk alle woningen in eigendom te verkrijgen. Daarom is gekozen voor het vestigen van een voorkeursrecht. De Kamer kan deze redenering volgen. De stelling van bezwaarmakers dat hun woning blijkens de taxatie in goede bouwkundige staat is, leidt derhalve niet tot het door bezwaarmakers gewenste resultaat. Bovendien geldt dat een taxatie geen bewijs levert voor een bouwkundige

staat, nu bij een taxatie een minder uitgebreid onderzoek wordt uitgevoerd dan bij een bouwkundig onderzoek.

Voorts stelt de Kamer vast dat de overige gronden van bezwaar reeds zijn besproken in dit advies en volstaat dan ook met een verwijzing naar hetgeen hierover reeds is opgemerkt en geadviseerd.

In hetgeen bezwaarmaker 9 heeft aangevoerd, ziet de Kamer geen reden om tot gegrondverklaring van het bezwaar over te gaan. De Kamer adviseert het bestuursorgaan dan ook het bezwaar van bezwaarmaker 9 ongegrond te verklaren.

Conclusie
De Kamer concludeert dat het bestuursorgaan met de daartoe gegeven motivering en met het Volkshuisvestingsprogramma als onderlegger en grondslag, het voorkeursrecht mocht vestigen, met als gevolg dat bezwaarmakers en de andere particuliere eigenaren van de woningen hun percelen eerst aan de gemeente moeten aanbieden voordat zij de percelen aan een ander kunnen aanbieden/overdragen.

De Kamer merkt ten overvloede op dat tijdens de hoorzitting enerzijds tot uiting kwam dat het bestuursorgaan bereid is mee te denken met bezwaarmakers, maar anderzijds ook dat bezwaarmakers bereidwillig waren om de plannen van de gemeente aan te horen. Het is echter ook logisch dat bezwaarmakers zich zorgen maken om hun onroerend goed en ook hierbij geldt dat de vertegenwoordigers van het bestuursorgaan tijdens de hoorzitting hebben aangegeven begrip te hebben voor deze zorgen. De Kamer adviseert dan ook ‘op niet-juridisch vlak’ zowel het bestuursorgaan als bezwaarmakers de dialoog met elkaar te blijven zoeken en samen, waar daartoe ruimte bestaat, op zoek te gaan naar oplossingen waar een ieder zich in kan vinden.

Juridisch inhoudelijk adviseert de Kamer het bestuursorgaan het bestreden besluit in stand te laten en de bezwaren ongegrond te verklaren.

Proceskosten
Bezwaarmaker 5 heeft verzocht om vergoeding van de gemaakte kosten voor rechtsbijstand. Uit artikel 7:15, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht volgt, dat alleen recht op vergoeding van deze kosten bestaat, als de gemeenteraad het bestreden besluit (gedeeltelijk) moet herroepen omdat het besluit onrechtmatig is genomen en de gemeenteraad dat valt te verwijten. Daarvan is hier geen sprake, zodat het verzoek om vergoeding van de proceskosten moet worden afgewezen.

Advies
Gelet op het vorenstaande adviseert de Kamer het bestuursorgaan het bestreden besluit in stand te laten, het bezwaar van [redacted] niet ontvankelijk te verklaren, de overige bezwaren ongegrond te verklaren en het verzoek van bezwaarmaker 5 om vergoeding van de in de bezwaarfase gemaakte proceskosten af te wijzen.

Sittard-Geleen, 12 januari 2026

de voorzitter



de secretaris,

