# Zienswijze, 26-9-2025

**Aan:**
Gemeente Sittard-Geleen
t.a.v. College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 18
6130 AA Sittard

**Betreft:** Zienswijze ontwerpbesluit voorkeursrecht woning [redacted]

**Datum:** 26 september 2025

**Van:**
[redacted]

---

**Zienswijze ontwerpbesluit voorkeursrecht met kenmerk: Z/25/733956**

Geacht College,

Wij, [redacted] eigenaren van de woning aan de [redacted] maken hierbij gebruik van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen tegen het **voorgenomen besluit tot het vestigen van een voorkeursrecht** op onze woning.

Wij zijn het niet eens met dit voorgenomen besluit en lichten dit als volgt toe:

---

**1. Onzekerheid en waardevermindering van onze woning**

- De gemeente kan ons niet aangeven **wanneer sloop van onze woning zal plaatsvinden**, noch welke plannen concreet voor onze straat gelden.
- De gemeente stelt dat aankoop tegen marktwaarde zal plaatsvinden op basis van een taxatie door een **eigen taxateur**, maar wanneer wij onze woning particulier zouden verkopen, ligt de waarde **hoger**.
- Door het bekendmaken van de plannen wordt particuliere verkoop in feite onmogelijk: niemand zal een woning kopen die mogelijk binnenkort wordt gesloopt. Dit betekent dat het vestigen van een voorkeursrecht **direct leidt tot waardevermindering** en financiële benadeling.

---

**2. Onzorgvuldige en gebrekkige communicatie**

- Wij hebben pas **na de ingangsdatum van het voorkeursrecht** (1 september 2025) informatie ontvangen.
- Op **18 september 2025** heeft de gemeente een bijeenkomst georganiseerd, maar daar zijn geen duidelijke antwoorden verstrekt.
- Tot op heden hebben wij **nog niets vernomen van woningcorporatie ZoWonen**, terwijl zij de plannen hebben opgesteld en in gang hebben gezet.
- De brieven zijn aanvankelijk naar onze ouders gestuurd, terwijl wij sinds 1 juli 2024 officieel eigenaar én bewoner zijn van dit adres.
- De door ons ontvangen brief kwalificeert ons ten onrechte als huurders. Dit ondermijnt de zorgvuldigheid van de procedure.

———

**3. Oneerlijke positie als eerste kopers**

- Wij hebben onze woning pas **vorig jaar** gekocht. **De plannen waren destijds niet kenbaar gemaakt**, waardoor wij onbewust een groot financieel en emotioneel risico zijn aangegaan.
- Sinds de aankoop hebben wij fors geïnvesteerd in **verbouwingen, verduurzaming en verbeteringen** aan de woning. Dit betreft eigen geld, tijd en energie die wij in goed vertrouwen hebben geïnvesteerd.
- Als eerste kopers hebben wij destijds een **vrijstelling van overdrachtsbelasting** ontvangen. Als wij nu genoodzaakt zijn opnieuw een woning te kopen, verliezen wij dit voordeel en moeten wij overdrachtsbelasting betalen – iets wat wij financieel niet zomaar kunnen dragen.
- Het vooruitzicht dat ons eerste koophuis, waarin wij zoveel hebben geïnvesteerd en trots op waren, mogelijk binnen korte tijd gesloopt wordt, voelt voor ons als **ernstig onrecht en ondermijning van ons woonplezier**.

———

**4. Ontbreken van een concrete planologische onderbouwing**

- Het ontwerpbesluit verwijst naar een voorgenomen wijkrevitalisering, doch ontbreekt een concreet en vastgesteld programma, omgevingsplan of omgevingsvisie waarin de sloop van de woning en herontwikkeling expliciet is opgenomen. Zonder een duidelijke planologische basis is het besluit onvoldoende gemotiveerd en in strijd met artikel 9.1 van de Omgevingswet.

———

**5. Geen afwijkend toekomstig gebruik**

- De woning heeft thans een woonfunctie. Uit het ontwerpbesluit blijkt niet dat het perceel een andere functie zal krijgen dan wonen. Indien de toekomstige bestemming eveneens wonen betreft, is geen sprake van een afwijkend gebruik en ontbreekt de wettelijke grondslag voor het voorkeursrecht.

———

**6. Onvoldoende belangenafweging**

- Het ontwerpbesluit gaat voorbij aan het individuele belang van ondergetekende, die de woning wenst te behouden en te renoveren. Er is geen sprake van urgentie of concrete plannen die het algemeen belang zwaarder doen wegen dan het eigendomsrecht van ondergetekende. Dit is in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel en artikel 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

———

**7. Misbruik van bevoegdheid**

- Het voorkeursrecht lijkt te zijn ingezet als pressiemiddel om ondergetekende tot verkoop tebewegen, zonder dat er sprake is van een concreet herontwikkelingsplan. Dit kan worden aangemerkt als oneigenlijk gebruik van publiekrechtelijke bevoegdheden.

**Conclusie en verzoek**

Wij verzoeken de gemeente Sittard-Geleen dringend om:

1. Af te zien van het vestigen van het voorkeursrecht op onze woning wegens strijd met de Omgevingswet en de Awb.
2. In ieder geval meer **transparantie en duidelijkheid** te bieden over de plannen, de planning en de financiële gevolgen voor bewoners.

3. Bij de besluitvorming nadrukkelijk rekening te houden met de **grote financiële en persoonlijke impact** voor bewoners zoals wij, die recent en in goed vertrouwen een woning hebben gekocht.

Wij behouden ons het recht voor deze zienswijze later aan te vullen indien nieuwe informatie beschikbaar komt.

Met vriendelijke groet,

