Oplegmemo beantwoording vragen ronde 06-11-2025

Aan: De gemeenteraad van Sittard-Geleen
Van: Wethouder Leon Geilen
Datum: 05-11-20-25
Betreft: Vragen tijdens ronde 06-11-2025 inzake vestigen voorkeursrecht

---

04-11-2025 t.b.v. raadsronde 06-11-25 inzake vestigen voorkeursrecht

Vragen fractie PIT

Er wordt voorgesteld om de bij 3a t/m d genoemde percelen de niet-agrarische functie “woningbouw inclusief groene dorpsmantel” wordt toebedacht, welke functie afwijkt van het huidige gebruik van de gronden.

Vraag 1
Is er voor de genoemde percelen ooit een verzoek binnengekomen van de eigenaren om op de betreffende percelen woningbouw mogelijk te maken?

Antwoord:
De beantwoordingstermijn is te kort dag om elk verzoek en contact te achterhalen. Dit is beperkt tot officiële principeverzoeken en vergunningsaanvragen in de afgelopen jaren. In ieder geval geldt dat voor een perceel in Obbicht (kadastraal bekend als Obbicht, sectie B, 4064) in 2021 een principeverzoek is ingediend voor het bouwen van een levensloopbestendige woning.

Vraag 2
Zo ja, hoe is daar toen mee om gegaan?

Antwoord:
Net als andere principeverzoeken is dit via de intaketafel getoetst op wenselijkheid. Toen werd geconcludeerd dat het een niet wenselijke ontwikkeling was. Het plan ligt in het buitengebied en is ingediend in een periode dat provinciaal en gemeentelijk beleid dergelijke ontwikkelingen niet toeliet. Er was toen ook nog geen sprake van de ‘straatje erbij’ ambitie vanuit de provincie en de gemeente. Het uitgangspunt is altijd geweest dat inbreiding voor uitbreiding gaat, ook in het huidige beleidskader.

Vraag 3
Gesteld wordt dat de Philipsbuurt onderdeel is van de succesvolle subsidieaanvraag van de vierde tranche van het Volkshuisvestingsfonds. Wie gaat er met deze subsidie op vooruit? De gemeente, ZOwonen of anderen? Graag een toelichting.

Antwoord:
De vraag is wat er wordt bedoeld met ‘’vooruitgaan’’. Financieel gaat geen enkele instantie erop vooruit en vraagt het een investering van zowel de gemeente als ZOwonen. De subsidie van het Volkshuisvestingsfonds heeft het voor de gemeente überhaupt mogelijk gemaakt om

een pilot van dergelijke aard te starten, anders was de opgave financieel gezien te groot om op te pakken. Hierdoor kunnen we concreet gaan werken aan de doelstelling uit de omgevingsvisie (van de gemeenteraad) om kwetsbare wijken aan te pakken.

Vraag 4
In de zienswijzenota (o.a. 3.4) wordt gesproken over het ontbreken van een concrete planologische onderbouwing. Aangegeven wordt dat abusievelijk een verwijzing ontbreekt in het besluit. Om welk besluit gaat het dan? Het besluit wat in augustus genomen is?

Antwoord:
Hiermee wordt de voorkeursrechtbeschikking bedoeld die naar de eigenaren van de percelen waarop een voorkeursrecht is gevestigd is gestuurd. In die beschikkingen werd wel verwezen naar de inhoud van het volkshuisvestingsprogramma, alleen de term zelf was niet expliciet genoemd. Dat wordt hersteld.

Vraag 5
Bij de percelen in de Philipsbuurt worden enkel de percelen genoemd welke GEEN eigendom zijn van ZOwonen. Dat biedt strikt genomen ZOwonen de mogelijkheid om van de voorgenomen plannen af te wijken en een andere keuze te maken, door bijvoorbeeld alsnog individuele woningen te verkopen. In hoeverre is hierin voorzien?

Antwoord:
Met ZOwonen zijn hierover afspraken gemaakt. Deze worden in hoofdlijnen ook in de prestatieafspraken vastgelegd die we jaarlijks opstellen met de woningcorporaties. Daarnaast is de gemeente verantwoordelijk voor de vergunningen en stuurt dus op de richting van de wijkherontwikkeling. ZOwonen kan zonder vergunningen dus niet afwijken van de gemaakte afspraken.

Vraag 6
Een pand waar voorkeursrecht op is gevestigd, is automatisch minder waard. Is hiervoor een compensatieregeling?

Antwoord:
Uitgangspunt is dat de gemeente de woningen wil aankopen die worden aangeboden. In de raadsinformatiebrief van 9 oktober 2025 is aangegeven welke onderdelen meegewogen worden in de onderhandelingen over verkoop van de woningen en hoe tot een waardebepaling wordt gekomen.

Vraag 7
Daarop aansluitend, wat zijn de gevolgen voor panden waar een hypotheek op is gevestigd waarbij het onderpand dus minder waard wordt?

Antwoord:
Het voorkeursrecht zorgt niet direct voor een waardevermindering. Daarvoor spelen allerlei factoren een rol die betrekking hebben op het pand zelf en de omgeving. Voor woningen die wel worden aangeboden om aan te kopen wordt de prijs bepaald via de procedure zoals in de raadsinformatiebrief van 9 oktober 2025 staat beschreven. En verder geldt dat gefaseerd – afhankelijk van welke woningen aangekocht kunnen worden – de wijk aangepakt zal worden door ZOwonen. Deze verbetering van de wijk straalt vervolgens ook af op de panden die in de directe omgeving staan, ook dus van eigenaren die niet bereid zijn om de woning te verkopen.

Steller	:	[redacted]
Telefoon	:	[redacted]
E-mail	:	[redacted]@sittard-geleen.nl
Team	:	Ruimtelijke Ontwikkeling