TRO

LEXQUIRE

INTERNATIONAL TAX & LAW

Gemeenteraad van de gemeente Sittard-Geleen
Postbus 18
6130 AA Sittard

Gemeente
Sittard-Geleen
- 1 OKT. 2025
Ingekomen

Per Post

Datum: Heerlen, 29 september 2025
Uw kenmerk: Z/25/733956
Onze referentie: [redacted]
Inzake: [redacted] Gemeente Sittard-Geleen
Behandelaar(s): [redacted]
Bezoekadres: Valkenburgerweg 18, 6411 BN Heerlen
Postadres: Postbus 686, 6400 AR Heerlen
Contact: [redacted]@lexquire.com, 088-1717018

Onderwerp: zienswijze ontwerpraadsbesluit betreffende het voorkeursrecht

Geachte college,

Tot mij wendde zich [redacted] met het verzoek haar belangen te behartigen. Namens [redacted] doe ik u bijgaande zienswijze toekomen inzake het ontwerpraadsbesluit betreffende het vestigen van een voorkeursrecht op de particuliere woningen te Overhoven.

Handelen in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel

Het is bijzonder te noemen dat in het ontwerpraadsbesluit al wordt voorgesteld om "*in het kader van de voorbereiding van dit raadsbesluit de naar voren gebrachte zienswijzen (niet)-ontvankelijk dan wel ongegrond te verklaren, en de bijbehorende nota van zienswijzen (bijlage 6) van te stellen en ten grondslag te leggen aan dit besluit;*"

Hetgeen opmerkelijk te noemen is omdat het besluit al blijkbaar is genomen terwijl er nog steeds zienswijzen in behandeling genomen kunnen worden, het termijn om zienswijzen in te dienen was nog geenszins verstreken terwijl het ontwerp besluit al is opgemaakt. Hoe serieus worden inwoners van de gemeente Sittard-Geleen genomen als voorafgaand aan het ontvangen van de zienswijzen al blijkbaar een beslissing is genomen zonder de inhoud te beoordelen. Dit handelen is in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel.

Ontbreken deugdelijk onderzoek – gebrek onderbouwing noodzaak

Het ontwerpraadsbesluit is ontzettend summier en voorziet niet in deugdelijk onderbouwing waaruit de noodzaak blijkt om een dergelijk voorkeursrecht te vestigen.

Het voornemen tot sloop en daarmee in verhouding staand de vestiging van het voorkeursrecht is onvoldoende gemotiveerd, althans onvoldoende onderbouwd ten aanzien van de particuliere woningen. Gesteld wordt dat álle woningen, inclusief de particuliere koopwoningen, zich in een dusdanige bouwkundige staat bevinden dat sloop de enige optie is. Voor de huurwoningen van de betreffende woningcorporatie kan wellicht sprake zijn van veroudering en achterstallig onderhoud. Dit is echter geen geldige grondslag om ook de particuliere woningen – waaronder de woning van [redacted] onder het voorkeursrecht te scharen.

LEXQUIRE IS INGESCHREVEN BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL (NUMMER 67958249) OP AL HAAR OVEREENKOMSTEN ZIJN DE ALGEMENE VOORWAARDEN ZOALS GEDEPONEERD BIJ DE RECHTBANK LIMBURG, LOCATIE MAASTRICHT VAN TOEPASSING WAARIN ONDER MEER DE BEPERKING VAN AANSPRAKELIJKHEID IS OPGENOMEN. EEN AFSCHRIFT VAN DE ALGEMENE VOORWAARDEN EN DE POLIS VAN DE BEROEPSAANSPRAKELIJKHEIDSVERZEKERING WORDT U OP EERSTE VERZOEK KOSTELOOS VERSTREKT.

[redacted] is nog geen jaar geleden eigenaar geworden van haar woning. Ten tijde van de aankoop is de woning bouwkundig geïnspecteerd en beoordeeld als in goede staat, zonder noodzaak tot ingrijpende werkzaamheden op korte termijn. Een objectief, onafhankelijk en specifiek onderzoek dat aantoont dat deze particuliere woning niet geschikt zijn voor behoud of renovatie, ontbreekt.

Volkshuisvestingsfonds

Het Volkshuisvestingsfonds is in het leven geroepen met als primair doel de verbetering van de leefbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad in kwetsbare gebieden. Het fonds richt zich op het verbeteren van zowel de fysieke staat van de woningen als de bredere leefomgeving.
Tegen deze achtergrond is het onbegrijpelijk waarom de woning van [redacted] zonder voorafgaand en deugdelijk onderzoek onder het voorkeursrecht zou worden gebracht. Des te opmerkelijker is dit, nu cliënte de betreffende woning minder dan een jaar geleden heeft aangekocht en op dat moment geen sprake was van concrete plannen tot sloop of aanwijzing onder het voorkeursrecht.

De woning verkeert in goede staat van onderhoud. Er kan dan ook niet worden volgehouden dat sprake is van zodanige kwaliteitsgebreken dat dit een opname in de herstructureringsplannen zou rechtvaardigen. Dat desondanks geen zorgvuldig en objectief onderzoek heeft plaatsgevonden alvorens tot aanwijzing over te gaan, vormt een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel als bedoeld in artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht.

Het voornemen tot sloop van een woning die aantoonbaar in goede staat verkeert, staat haaks op het doel en de strekking van het Volkshuisvestingsfonds, dat immers gericht is op verbetering en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad in kwetsbare gebieden, en niet op de vernietiging daarvan zonder noodzaak.

Onvoldoende Belangenafweging

Het college stelt dat het algemeen belang prevaleert, met name vanwege de wens om betaalbare woningen te realiseren. Echter, de enkele verwijzing naar het algemeen belang kan niet zonder meer het individuele eigendomsrecht van particuliere woningeigenaren opzij zetten. De belangenafweging zoals vereist onder de Omgevingswet en het evenredigheidsbeginsel (art. 3:4 Awb) ontbreekt en is onvoldoende zorgvuldig.

Indien de gemeente het volkshuisvestingsfonds al wilt toepassen om sloop te realiseren dan moet dit gevolgd worden door nieuwbouw of herontwikkeling die bijdraagt aan een beter en diverser woningaanbod. De enkele stelling dat een herontwikkeling voor ZOwonen complex of lastig te realiseren zou zijn zonder de particulieren woningen, weegt op geen enkele wijze op tegen de ingrijpende belangen van particuliere woningeigenaren die daardoor worden geschaad.

Het Volkshuisvestingsfonds is niet bedoeld om woningen die zich in redelijke tot goede staat bevinden te betrekken in herstructureringsplannen, daarop een voorkeursrecht te vestigen en deze uiteindelijk te slopen. Een dergelijk handelwijze miskent het doel van het fonds en leidt tot onnodige aantasting van particulier eigendom. De woning van [redacted] verkeert in goede staat van onderhoud en voldoet aan de daaraan te stellen eisen. Het opleggen van een voorkeursrecht, met het oog op toekomstige sloop, is in dit geval disproportioneel en heeft bovendien ingrijpende financiële consequenties voor [redacted]

De financiële consequenties voor [redacted] zullen aanzienlijk zijn wanneer haar woning in de sloopplannen betrokken zou worden. Het enkel uitkeren van de "marktwaarde" is ontoereikend, nu zij als recente koper geen vergelijkbare woning kan terugkopen in de huidige, krappe woningmarkt. Starters en particuliere eigenaren vallen tussen wal en schip: zij komen niet in aanmerking voor sociale

huur en hebben onvoldoende middelen voor heraankoop. Meer maatwerk is vereist, evenals een reële compensatie.

Rechtszekerheid en dreigende indirecte onteigening

Hoewel gesteld wordt dat onteigening niet aan de orde is, wordt tegelijkertijd aangegeven dat – indien geen overeenstemming wordt bereikt over de koopsom – de gemeente naar de rechter zal stappen. Dit schept rechtsonzekerheid en ondermijnt het uitgangspunt van vrijwillige verkoop. De vrijwilligheid is louter formeel, niet feitelijk. Van vrije keuze is geen sprake als het alternatief juridische dwang is.

[redacted] heeft haar woning recent gekocht, zonder dat sprake was van enig voornemen tot sloop of het vestigen van een voorkeursrecht. Zij heeft geïnvesteerd in inrichting en aanpassing van de woning. De mogelijkheid dat zij tot verkoop wordt "gedwongen" betekent voor haar een reëel financieel verlies, dat op geen enkele wijze gecompenseerd wordt. Het voorstel biedt geen helderheid over:

- Overdrachtsbelasting en notariskosten
- Compensatie voor zelf aangebrachte voorzieningen
- Criteria voor vaststelling van een "marktconforme prijs"

Deze onzekerheden maken dat van een transparant en rechtszeker traject geen sprake is.

Ontbreken van reële alternatieven

Nergens blijkt uit de stukken dat serieus is onderzocht of behoud en renovatie van de particuliere woningen mogelijk is. Evenmin wordt inzichtelijk gemaakt welke alternatieven beschikbaar zijn voor woningeigenaren die hun woning zullen verliezen. Verwezen wordt naar een marktconforme prijs, maar geen enkele waarborg wordt geboden dat deze eigenaren binnen dezelfde gemeente een passende vervangende woning kunnen verkrijgen.

De gemeente lijkt te hebben gekozen voor een radicale benadering (sloop en herontwikkeling) zonder een gedegen verkenning van minder ingrijpende alternatieven. Deze keuze is lichtvaardig en disproportioneel, zeker gelet op de fundamentele gevolgen voor woningeigenaren.

Gebrekkige en misleidende communicatie

Ten tijde van de aankoop van de woning was [redacted] op de hoogte van het voornemen tot sloop van de huurwoningen, maar haar woning viel uitdrukkelijk buiten deze plannen. Pas in een later stadium – na aankoop – werd duidelijk dat ook haar woning binnen de sloopplannen valt. De communicatie richting particuliere eigenaren is gebrekkig verlopen. Huurders zijn eerder en volledig geïnformeerd dan kopers. Indien [redacted] voorafgaand op de hoogte was had zij andere keuzes kunnen maken, keuzes die haar niet financieel zouden benadelen.

Het besluit mist op essentiële onderdelen een deugdelijke motivering, kent een onevenredige belangenafweging, biedt onvoldoende rechtszekerheid en ontbeert een transparante en participatieve aanpak. Gelet op het bovenstaande verzoek ik u namens cliënte om het voornemen tot het vestigen van het voorkeursrecht van particuliere woningen, waaronder die [redacted], te heroverwegen.

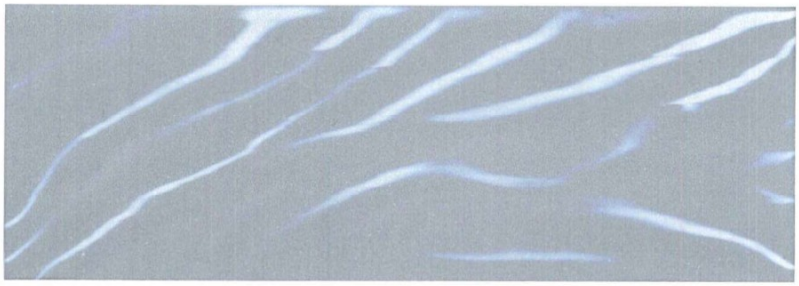
Hoogachtend,

[redacted]

jurist

LEXQUIRE

ADVOCATEN & RECHTSANWÄLTE
BELASTINGADVISEURS
NOTARIEEL JURISTEN



POSTBUS 686 | 6400 AR HEERLEN **WWW.LEXQUIRE.NL**