Gemeente Sittard-Geleen

Notulen van de Ronde in Raadszaal op donderdag 28 mei 2026

Tijdstip: 19.00 – 22.16 uur

1.1 Beslissing op bezwaar Voorkeursrecht (Geilen)

Aanwezig	
de voorzitter:	R. Breidenbach
de griffier:	A. Cortlever
de leden	
GOB:	F. Kuburić
CDA:	J.E.E.A. Schlössels
PRO:	P.H.J. Kubben
Stadspartij:	A.R.A.R. Lotfy
D66:	C.P.M. Boselie
Forum voor Democratie:	L.T.S. Engels
PVV:	M.H.J. Klaassen
VVD:	F.M.J. Frenken
PIT:	M.M.J.T. Schenk
Lokaal Sittard-Geleen-Born:	S.A.J. Klein
JA21:	-
SP:	M. van Hassel
het college:	Wethouder Geilen
ambtenaar:	mevr. Ritzen
notulen:	I. van Mourik (Notuleerservice Nederland)

De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen welkom. Het agendapunt betreft de beslissing op de ingediende bezwaarschriften tegen het raadsbesluit van 12 november 2025 tot vestiging van een voorkeursrecht op vijf locaties binnen de gemeente. Hij licht toe dat het oorspronkelijke besluit om het voorkeursrecht te vestigen niet ter discussie staat. De raad bespreekt uitsluitend de vraag hoe moet worden omgegaan met de ingediende bezwaren. De voorzitter meldt daarnaast dat een bericht van verhindering is ontvangen van de heer Roso van JA21, die later bij de vergadering zal aansluiten.

Eerste termijn

De heer Klaassen (PVV) merkt op dat zijn fractie het opvallend vindt dat de gemeente een herontwikkeling van de betreffende gebieden nastreeft, maar tegelijkertijd niet actief probeert grondeigenaren te bewegen tot verkoop. Hij begrijpt dat enkele eigenaren zelf contact hebben gezocht met de gemeente, maar vraagt zich af of er achter de huidige aanpak nog een bredere strategie schuilgaat. Volgens hem lijkt de gemeente nu vooral af te wachten totdat eigenaren zich melden, terwijl het onzeker is of de gewenste gronden uiteindelijk beschikbaar komen voor de beoogde ontwikkelingen. Daarnaast stelt hij een juridische vraag over de motivering van het conceptbesluit. Hij vraagt of een verwijzing naar het advies van de bezwarencommissie voldoende is of dat dit advies integraal moet worden opgenomen in de beschikking aan de bezwaarmakers.

De heer Kuburic (GOB) benadrukt dat het vestigen van een voorkeursrecht een ingrijpend besluit is dat rechtstreeks gevolgen heeft voor eigendom, zekerheid en toekomstperspectief van inwoners. Tegelijkertijd wijst hij erop dat de gemeenteraad eerder bewust voor dit instrument heeft gekozen om regie te kunnen voeren op grondposities en uitvoering te geven aan de ambities uit het volkshuisvestingsprogramma. Daarbij noemt hij de bouw van duizenden woningen en de verbetering van kwetsbare woongebieden als belangrijke maatschappelijke opgaven. Volgens hem heeft de onafhankelijke bezwarencommissie de ingediende bezwaren zorgvuldig beoordeeld en geconcludeerd dat het voorkeursrecht rechtmatig is gevestigd en juridisch voldoende is onderbouwd. Hij vindt het belangrijk dat de raad deze conclusie serieus neemt.
Tegelijkertijd benadrukt hij dat het dossier niet uitsluitend een juridische kwestie is. Uit de stukken blijkt volgens hem dat veel bewoners zich zorgen maken over hun woning, hun toekomst en de gevolgen van het voorkeursrecht. Hij wijst erop dat deze gevoelens van onzekerheid niet kunnen worden weggenomen met juridische argumenten alleen. Hoewel het voorkeursrecht geen verkoopverplichting inhoudt en eigenaren zelf bepalen of zij hun woning verkopen, vindt hij het van groot belang dat het college oog houdt voor de menselijke kant van het dossier. Volgens hem hebben bewoners het gevoel dat zij onvoldoende zijn meegenomen in het proces en dat de communicatie niet altijd duidelijk is geweest. Hij roept het college daarom op om transparant te blijven communiceren, inwoners serieus te nemen en actief in gesprek te blijven over hun zorgen en individuele situaties. Volgens hem moet naast juridische zorgvuldigheid ook worden gewerkt aan herstel van vertrouwen.

De heer Boselie (D66) geeft aan dat D66 veel begrip heeft voor de zorgen van bewoners. Hij benadrukt dat een woning voor mensen meer is dan een perceel op een kaart en wijst erop dat sommige bewoners recent nog hebben geïnvesteerd in hun woning of pas kort geleden een huis hebben gekocht. De onzekerheid die hierdoor ontstaat, vindt hij begrijpelijk. Tegelijkertijd wijst hij op de grote volkshuisvestelijke opgave waarvoor de gemeente staat. Hij stelt dat de Philipsbuurt niet zonder reden is aangewezen als moderniseringslocatie. Het gaat volgens hem om een gebied waarin een groot deel van de woningen reeds onderdeel uitmaakt van een bredere herontwikkelingsopgave.
Hij benadrukt dat het voorkeursrecht niet gelijkstaat aan onteigening en geen verplichting tot verkoop met zich meebrengt. Wanneer bewoners besluiten hun woning te verkopen, moet deze eerst aan de gemeente worden aangeboden, maar verder behouden zij hun eigendom. Daarnaast wijst hij op de mogelijkheid van taxatie en op afspraken die kunnen worden gemaakt om bewoners in hun woning te laten blijven totdat zij een alternatief hebben gevonden. D66 kan zich daarom vinden in het voorstel om de bezwaren ongegrond te verklaren. Wel vraagt hij het college om zichtbaar en benaderbaar te blijven voor de betrokken bewoners en rekening te houden met de impact die het besluit op hen heeft.

Mevrouw Schenk (PIT) sluit zich aan bij de eerdere bijdragen waarin aandacht wordt gevraagd voor de menselijke maat. Ze geeft aan dat uit de stukken duidelijk naar voren komt dat bewoners zich zorgen maken en zich in sommige gevallen onvoldoende gehoord voelen. Volgens haar zijn dit signalen die serieus moeten worden genomen. Ze kan zich goed voorstellen dat inwoners onzekerheid ervaren over hun toekomst en dat dit grote invloed heeft op hun dagelijks leven.
Namens PIT vraagt ze daarom aandacht voor maatwerk en voor blijvende betrokkenheid van bewoners bij het proces. Ze vraagt welke mogelijkheden er nog zijn om rekening te houden met individuele situaties en hoe het college ervoor wil zorgen dat inwoners de komende periode actief worden meegenomen in de verdere ontwikkelingen. Daarbij merkt ze op dat het uiteindelijk niet gaat om de vraag hoe de gemeente haar inspanningen beoordeelt, maar vooral om hoe deze door bewoners worden ervaren.

De heer Engels (Forum voor Democratie) stelt dat eigendomsrecht een van de meest fundamentele rechten van burgers is en dat de overheid daar zeer terughoudend mee moet omgaan. Hoewel hij begrijpt dat de gemeente plannen heeft voor de Philipsbuurt en erkent dat er sprake is van een opgave, vindt hij dat onvoldoende aandacht wordt besteed aan de positie van de particuliere woningeigenaren. Hij wijst erop dat sommige bewoners pas recent een woning hebben gekocht en destijds niet op de hoogte waren van de toekomstige plannen van de gemeente.
Volgens de heer Engels beperkt het voorkeursrecht wel degelijk de vrijheid van eigenaren, ook al is er formeel geen sprake van een verkoopverplichting. Hij vindt daarom dat bewoners die in het algemeen belang een beperking van hun eigendomsrecht ondervinden, recht hebben op een ruimhartige compensatie. Hij vraagt de wethouder hoe het college de belangen van de particuliere eigenaren afweegt

tegen de gemeentelijke ontwikkelambities en of er bereidheid bestaat om bewoners extra tegemoet te komen wanneer zij uiteindelijk besluiten hun woning te verkopen.

Mevrouw Lotfy (Stadspartij) geeft aan dat ze principieel kritisch staat tegenover het gebruik van een voorkeursrecht, omdat dit volgens haar een aanzienlijke inbreuk vormt op het eigendomsrecht van inwoners. Ze spreekt haar begrip uit voor de positie van de bezwaarmakers en geeft aan dat haar bezwaren tegen het voorkeursrecht sinds de eerdere behandeling niet zijn verminderd. Volgens haar is onvoldoende aangetoond dat het noodzakelijk is om ook de particuliere woningen binnen de Philipsbuurt onder het voorkeursrecht te laten vallen.
Ze wijst erop dat geen bouwkundig onderzoek is uitgevoerd naar de particuliere woningen waarop het voorkeursrecht betrekking heeft. Het onderzoek waarop het college zich baseert, heeft volgens haar uitsluitend betrekking op woningen van ZOwonen. Daardoor is volgens haar onvoldoende onderbouwd waarom juist deze particuliere woningen moeten worden betrokken bij de herontwikkelingsopgave. Daarnaast stelt ze dat niet inzichtelijk is gemaakt waarom alternatieven zoals renovatie, verduurzaming of behoud van bestaande woningen niet zijn onderzocht of afgewogen.
Verder plaatst ze vraagtekens bij de informatievoorziening rondom het dossier. Ze wijst erop dat de gemeente kennelijk gebruik heeft gemaakt van een eigen analyse van onder meer bouwjaar, energielabels en WOZ-waarden van woningen, terwijl deze informatie niet met bewoners of de gemeenteraad is gedeeld. Ook het onderzoek van ZOwonen is volgens haar niet beschikbaar gesteld. Daardoor kunnen bewoners en raadsleden volgens haar moeilijk beoordelen of de onderbouwing van het voorkeursrecht voldoende zorgvuldig is geweest.
Tot slot benadrukt ze dat het advies van de bezwarencommissie niet bindend is voor de gemeenteraad. Volgens haar heeft de raad de mogelijkheid om af te wijken van het advies wanneer daarvoor redenen bestaan. Ze roept haar collega-raadsleden daarom op om eerst aanvullende onderzoeksinformatie op te vragen, deze te delen met de bezwaarmakers en vervolgens op korte termijn een nieuwe bespreking van het dossier te organiseren voordat een definitieve beslissing op bezwaar wordt genomen.

De heer Van Hassel (SP) geeft aan dat de Philipsbuurt voor een grote vernieuwingsopgave staat. Hoewel hij begrijpt dat ZOwonen de wijk wil moderniseren, benadrukt hij dat het daarbij niet alleen gaat om woningen, maar vooral om de mensen die er wonen. Volgens hem verdienen bewoners respect, duidelijkheid en zekerheid. Hij vindt dat modernisering hand in hand moet gaan met sociale rechtvaardigheid. Daarom vraagt hij welke plannen ZOwonen precies heeft voor de wijk en of deze met de raad gedeeld kunnen worden. Daarnaast wil hij weten of gegarandeerd kan worden dat er na de herontwikkeling minimaal evenveel of meer betaalbare woningen terugkomen. Tot slot vraagt hij of bewoners bij een eventuele verkoop ruimhartig gecompenseerd kunnen worden, zodat zij in staat zijn een volwaardige nieuwe woning te verkrijgen.

De heer Schlössels (CDA) geeft aan dat zijn fractie de koers van het college ondersteunt. Volgens hem zijn de woningen in de Philipsbuurt destijds gebouwd als tijdelijke oplossing voor de huisvesting van onder meer Philipsmedewerkers en voldoen zij inmiddels niet meer aan de huidige eisen. Hij stelt dat restauratie van de woningen in veel gevallen duurder is dan vervangende nieuwbouw. Het CDA vindt daarom dat zowel gemeente als woningcorporatie de verantwoordelijkheid hebben om te zorgen voor een toekomstbestendige woonomgeving voor komende generaties. Daarnaast wijst hij erop dat betrokken bewoners gedurende het proces worden ondersteund en begeleid. Op basis van het advies van de commissie bezwaarschriften ziet het CDA geen aanleiding om van het voorgestelde besluit af te wijken en beschouwt de fractie het voorstel als een hamerstuk.

Mevrouw Frenken (VVD) merkt op dat de VVD eerder al heeft aangegeven kritisch te zijn op het vestigen van een voorkeursrecht vanwege het belang van het eigendomsrecht. Ze benadrukt echter dat het vanavond gaat over de behandeling van de bezwaren en de zorgvuldigheid van de procedure. Voor de VVD is het van groot belang dat bezwaren serieus worden beoordeeld en dat inwoners erop kunnen vertrouwen dat de procedure transparant en navolgbaar verloopt. Ze vraagt het college hoe in toekomstige trajecten beter kan worden omgegaan met communicatie richting inwoners, zodat zorgen en onduidelijkheden zoveel mogelijk worden voorkomen.

Wethouder Geilen benadrukt opnieuw dat het primaire besluit om het voorkeursrecht te vestigen niet ter discussie staat. Volgens hem gaat het uitsluitend om de vraag hoe moet worden omgegaan met de ingediende bezwaren. Hij merkt op dat een groot deel van de bijdragen opnieuw ingaat op de noodzaak van het voorkeursrecht en de aanwijzing van de Philipsbuurt als moderniseringslocatie, terwijl deze afweging volgens hem reeds heeft plaatsgevonden tijdens de besluitvorming in november 2025.
De wethouder gaat vervolgens in op de zorgen die verschillende fracties hebben geuit over de positie van bewoners. Hij erkent dat bewoners gevoelens van onzekerheid en onrust ervaren, maar wijst erop dat ook de commissie bezwaarschriften heeft vastgesteld dat de gemeente de juiste procedure heeft gevolgd. Volgens hem is het juist kenmerkend voor een voorkeursrecht dat inwoners niet vooraf worden geïnformeerd, omdat daarmee het doel van het instrument zou worden ondermijnd. Na de vestiging van het voorkeursrecht zijn volgens hem verschillende informatiebijeenkomsten georganiseerd, aanvullende brieven verstuurd en gesprekken gevoerd met bewoners. Ook wijst hij erop dat inmiddels negen woningen aan de gemeente zijn verkocht en dat met andere eigenaren nog gesprekken worden gevoerd.
Met betrekking tot de vragen over mogelijke vergoedingen en prijsafspraken geeft de wethouder aan dat hiervoor een wettelijk kader bestaat dat reeds tijdens de behandeling van het oorspronkelijke besluit uitvoerig is toegelicht. Hij wil daarom geen toezeggingen doen over vaste percentages of aanvullende compensaties. Volgens hem wordt de waarde van woningen vastgesteld via de daarvoor geldende procedures en bestaat uiteindelijk de mogelijkheid om een rechter een oordeel te laten geven wanneer partijen niet tot overeenstemming komen.
Naar aanleiding van de vraag van de heer Klaassen licht de wethouder toe dat het volgens de Algemene wet bestuursrecht mogelijk is om in de beslissing op bezwaar te verwijzen naar het advies van de commissie bezwaarschriften, zonder dat de volledige motivering integraal in de beschikking hoeft te worden opgenomen. Daarnaast gaat hij in op de vraag of er een bredere strategie bestaat om woningen te verwerven. Volgens hem is in november afgesproken eerst te bekijken welke effecten het voorkeursrecht heeft en hoeveel eigenaren bereid zijn tot verkoop. Pas wanneer verlenging van het voorkeursrecht aan de orde komt, zal opnieuw worden bekeken of aanvullende instrumenten of strategieën noodzakelijk zijn.

Mevrouw Lotfy (Stadspartij) benadrukt dat een bezwaarprocedure volgens haar een volledige heroverweging van het besluit vereist. Ze stelt dat de raad daarom ook opnieuw naar de onderliggende argumenten en de noodzaak van het voorkeursrecht moet kijken. Daarnaast herhaalt ze haar vragen over het onderzoek van ZOwonen en de door het college uitgevoerde quickscan. Volgens haar hadden deze stukken beschikbaar moeten zijn voor zowel de bezwaarmakers als de gemeenteraad.

Wethouder Geilen antwoordt dat de bezwaren zijn ingediend in de periode direct na het college- en raadsbesluit, toen bewoners voor het eerst werden geconfronteerd met het voorkeursrecht. Volgens hem zijn daarna diverse gesprekken gevoerd en is uitgebreid informatie verstrekt. Hij wijst erop dat de commissie bezwaarschriften bovendien heeft bevestigd dat niet iedere individuele woning in slechte staat hoeft te verkeren om een gebied als moderniseringslocatie aan te wijzen. Volgens hem is het daarom niet noodzakelijk om aanvullende onderzoeken opnieuw te beoordelen in het kader van de bezwaarprocedure.

Mevrouw Lotfy (Stadspartij) blijft van mening dat de raad volledig geïnformeerd moet worden en stelt dat alle relevante onderzoeksstukken onderdeel hadden moeten zijn van de oorspronkelijke besluitvorming. Ze verzoekt het college daarom alsnog om de betreffende documenten voorafgaand aan de raadsvergadering beschikbaar te stellen.

Wethouder Geilen antwoordt dat tijdens eerdere behandelingen al over de onderzoeken is gesproken en dat deze destijds onderdeel zijn geweest van de afwegingen van de raad. Volgens hem wekt mevrouw Lotfy ten onrechte de indruk dat deze informatie volledig onbekend was. Hij geeft aan dat de raad uiteindelijk zelf moet beoordelen of er behoefte bestaat aan aanvullende informatie, maar waarschuwt ervoor om opnieuw de indruk te wekken dat de discussie over het voorkeursrecht zelf opnieuw wordt gevoerd.

Mevrouw Lotfy (Stadspartij) benadrukt daarop dat ze haar controlerende taak als raadslid serieus neemt en van mening is dat alle relevante stukken beschikbaar moeten zijn wanneer de raad een besluit neemt.

Ze wijst erop dat bezwaarmakers zelf ook om deze informatie hebben gevraagd en dat de inhoud van de onderzoeken van belang kan zijn voor de beoordeling van de bezwaren.

Wethouder Geilen verwerpt de suggestie dat het college bewust informatie heeft achtergehouden. Hij wijst erop dat in eerdere memo's en antwoorden op technische vragen reeds naar de onderzoeken van ZOwonen is verwezen. Volgens hem is daarmee voldoende informatie verstrekt aan de raad.

De heer Klein (Lokaal SGB) spreekt zijn steun uit voor het verzoek van mevrouw Lotfy. Volgens hem hadden de genoemde onderzoeken beschikbaar moeten zijn wanneer ernaar wordt verwezen in de besluitvorming. Hij pleit ervoor het dossier compleet te maken door de betreffende stukken alsnog te verstrekken.

De heer Kuburic (GOB) vraagt vervolgens aandacht voor de orde van de vergadering. Volgens hem dreigt de discussie af te dwalen naar een herhaling van het politieke debat over het voorkeursrecht zelf, terwijl de raad zich vanavond zou moeten beperken tot de behandeling van de bezwaren en het advies van de commissie bezwaarschriften.

Mevrouw Frenken (VVD) komt terug op het onderwerp communicatie. Ze merkt op dat de wethouder weliswaar stelt dat de juiste procedure is gevolgd, maar dat er desondanks signalen zijn ontvangen van inwoners die zich overvallen voelen of aangeven onvoldoende geïnformeerd te zijn geweest. Ze vraagt welke lessen het college hieruit trekt voor toekomstige trajecten.

Wethouder Geilen antwoordt dat bewoners vooraf niet konden worden geïnformeerd omdat dit strijdig zou zijn met de werking van het voorkeursrecht. Hij wijst erop dat juist de commissie bezwaarschriften heeft bevestigd dat deze werkwijze juridisch correct is. Nadat het voorkeursrecht was gevestigd, zijn volgens hem wel uitgebreide communicatie- en informatieprocessen opgestart, waaronder bijeenkomsten, brieven, folders en persoonlijke gesprekken. Volgens hem is daarmee zorgvuldig gehandeld binnen de mogelijkheden die de wet biedt.

De heer Engels (Forum voor Democratie) geeft aan dat hij niet zozeer vraagt naar juridische details, maar naar de visie van de wethouder op de afweging tussen eigendomsrechten van inwoners en gemeentelijke ambities. Hij vraagt hoe de wethouder deze belangen tegen elkaar afweegt en of inwoners die nadeel ondervinden van gemeentelijke plannen volgens hem ruimhartig gecompenseerd zouden moeten worden.

Wethouder Geilen antwoordt dat deze afweging reeds door de gemeenteraad is gemaakt bij het vaststellen van het voorkeursrecht. Volgens hem heeft de raad toen geoordeeld dat het algemeen belang zwaarder woog en dat het voorkeursrecht noodzakelijk was. Daarom ziet hij geen aanleiding om die discussie opnieuw te voeren. Ook verwijst hij opnieuw naar het bestaande wettelijke kader voor taxatie en prijsvorming.

De heer Engels (Forum voor Democratie) merkt op dat bezwaarmakers mogelijk behoefte hebben aan een meer persoonlijke visie van het college op hun situatie.

Wethouder Geilen antwoordt daarop dat bewoners hierover uitgebreid zijn geïnformeerd via beschikkingen, bijeenkomsten en individuele gesprekken. Volgens hem is voor betrokkenen duidelijk hoe de procedures verlopen en welke rechten zij hebben. Daarnaast staat het bewoners altijd vrij om aanvullende vragen te stellen of persoonlijk contact op te nemen met de gemeente.

De heer Klaassen (PVV) merkt op dat uit het advies van de commissie bezwaarschriften blijkt dat tijdens de procedure enkele fouten zijn gemaakt. Zo is volgens hem in het verweerschrift aanvankelijk naar een onjuist wetsartikel verwezen en is een belanghebbende aanvankelijk ten onrechte als huurder in plaats van als eigenaar aangemerkt. Hoewel deze fouten later zijn hersteld, vindt hij dat hierdoor niet kan worden gesteld dat sprake is geweest van een volledig foutloze procedure. Daarnaast benadrukt hij dat de raad bij de behandeling van de bezwaren wel degelijk moet kunnen spreken over de inhoudelijke

gronden die door bezwaarmakers zijn aangevoerd. Volgens hem is het juist de taak van de raad om deze argumenten te beoordelen.

De heer Klein (Lokaal SGB) geeft aan dat hij moeite heeft met het onderscheid dat wordt gemaakt tussen de eerdere discussie over het voorkeursrecht en de behandeling van de bezwaren. Hij constateert dat veel van de argumenten die eerder zijn besproken ook terugkomen in de bezwaarschriften. Daarom vindt hij dat de raad deze argumenten opnieuw moet kunnen beoordelen. Hij herhaalt zijn verzoek om het onderzoek van ZOwonen en de door het college uitgevoerde quickscan alsnog beschikbaar te stellen. Volgens hem wordt in zowel het verweer als het advies van de commissie naar deze stukken verwezen en zouden deze daarom onderdeel moeten zijn van het dossier.

Wethouder Geilen antwoordt dat hij niet heeft toegezegd de stukken alsnog te verstrekken. Hij benadrukt dat de commissie bezwaarschriften de relevante informatie heeft betrokken bij haar beoordeling en tot de conclusie is gekomen dat de bezwaren ongegrond zijn. Wel geeft hij aan bereid te zijn ZOwonen te vragen of het bouwkundige onderzoek naar de eigen woningvoorraad beschikbaar kan worden gesteld. Tegelijkertijd herhaalt hij dat het volgens de commissie niet gaat om de bouwkundige staat van individuele woningen, maar om de noodzaak om de wijk als geheel te kunnen moderniseren.

Mevrouw Lotfy (Stadspartij) stelt dat juist daarom inzicht in het onderzoek belangrijk is. Volgens haar is de noodzaak van de modernisering mede gebaseerd op de staat van de woningen in de wijk. Wanneer onderzoeken worden gebruikt als onderbouwing van het besluit, vindt ze dat deze ook beschikbaar moeten zijn voor raad en inwoners. Ze benadrukt opnieuw dat de raad in een bezwaarprocedure een volledige heroverweging moet maken van het oorspronkelijke besluit.

Wethouder Geilen blijft bij zijn standpunt dat de discussie over de inhoudelijke afweging rondom het voorkeursrecht reeds heeft plaatsgevonden tijdens de eerdere besluitvorming. Volgens hem zou het opnieuw beoordelen van de onderliggende onderzoeken feitelijk neerkomen op het opnieuw voeren van de discussie over het primaire besluit.

Mevrouw Lotfy (Stadspartij) benadrukt dat de raad vrij is om alle aspecten van het oorspronkelijke besluit opnieuw te beoordelen wanneer daartegen bezwaren zijn ingediend.

Wethouder Geilen erkent dat de raad uiteindelijk zelf beslist over de bezwaren, maar stelt dat de kern van de ingediende bezwaren al uitgebreid aan bod is gekomen tijdens de behandeling van het voorkeursrecht in november 2025. Volgens hem heeft de commissie bezwaarschriften vastgesteld dat de aangevoerde argumenten geen aanleiding geven om tot een ander oordeel te komen.

Tweede termijn

De heer Klaassen (PVV) benadrukt dat het volgens hem legitiem is om de argumenten van de bezwaarmakers inhoudelijk te bespreken. Hij wijst erop dat bezwaarmakers onder meer hebben aangevoerd dat onvoldoende onderzoek is gedaan naar de staat van de particuliere woningen. Volgens hem mag de raad beoordelen of dit argument terecht is en welke gevolgen dat eventueel heeft voor de beoordeling van de bezwaren.

De heer Kuburic (GOB) vraagt vervolgens wat het opvragen van aanvullende onderzoeken volgens de PVV daadwerkelijk zou veranderen aan de situatie.

De heer Klaassen (PVV) antwoordt dat het hem niet zozeer gaat om de uitkomst, maar om de vraag of de raad beschikt over voldoende informatie om een zorgvuldig besluit op bezwaar te nemen.

De heer Kuburic (GOB) stelt daarop dat volgens hem de kern van het besluit juist niet ligt bij de staat van individuele woningen, maar bij de wens om de gehele wijk te kunnen herstructureren. Hij benadrukt dat de gemeenteraad eerder bewust heeft gekozen voor het vestigen van een voorkeursrecht om die ontwikkeling mogelijk te maken.

Mevrouw Lotfy (Stadspartij) reageert kritisch op opmerkingen van verschillende fracties dat bepaalde onderwerpen volgens hen niet ter discussie zouden moeten staan. Ze benadrukt dat ieder raadslid zelfstandig bepaalt welke aspecten van een dossier relevant zijn voor de beoordeling. Volgens haar is het de taak van de raad om kritisch te kijken naar de motivering van besluiten en de informatie waarop deze zijn gebaseerd.

De heer Kuburic (GOB) geeft aan dat hij niet probeert collega's het woord te ontnemen, maar dat hij van mening is dat het debat zich moet richten op de bezwaren die voorliggen. Volgens hem is het belangrijk om onderscheid te maken tussen de eerdere politieke afweging over het voorkeursrecht en de huidige beoordeling van de bezwaarschriften.

De heer Klaassen (PVV) vraagt hoe GOB aankijkt tegen de eerder uitgesproken wens om de menselijke maat centraal te blijven stellen. Hij vraagt welke concrete toezeggingen van de wethouder voldoende vertrouwen geven dat bewoners zorgvuldig worden behandeld.

De heer Kuburic (GOB) antwoordt dat zijn fractie vooral waarde hecht aan blijvende communicatie, transparantie en duidelijkheid richting bewoners. Hij geeft aan vertrouwen te hebben dat het college deze lijn zal voortzetten.

De heer Kubben (PRO) benadrukt dat zijn fractie het voorkeursrecht destijds heeft gesteund omdat de Philipsbuurt volgens hem toe is aan een grootschalige herstructurering. Tegelijkertijd erkent hij dat de situatie voor bewoners ingrijpend kan zijn, vooral voor mensen die recent nog in hun woning hebben geïnvesteerd. Volgens hem is het belangrijk dat hiermee rekening wordt gehouden bij eventuele onderhandelingen over verkoop. Hij wijst erop dat woningen individueel worden getaxeerd en dat investeringen van bewoners daardoor worden meegewogen in de uiteindelijke waardebepaling. Daarnaast benadrukt hij dat de gemeenteraad bewust een onafhankelijke commissie bezwaarschriften heeft ingesteld om de bezwaren zorgvuldig te beoordelen.

Mevrouw Lotfy (Stadspartij) benadrukt dat zij veel respect heeft voor de deskundigheid van de commissie, maar vindt dat de raad desondanks een zelfstandige beoordeling moet maken. Volgens haar hoort daarbij ook dat raadsleden kennis kunnen nemen van alle relevante onderzoeken en onderliggende stukken.

In een discussie met mevrouw Schenk (PIT) geeft mevrouw Lotfy aan dat haar kritiek niet is gericht op de commissie bezwaarschriften, maar op de vraag of de raad voldoende informatie heeft ontvangen om zijn taak goed uit te voeren.

Mevrouw Schenk (PIT) antwoordt dat ze vertrouwen heeft in de deskundigheid van de commissie en geen aanwijzingen heeft gevonden dat de procedure onzorgvuldig is verlopen. Wel vindt ze dat informatie zoveel mogelijk transparant beschikbaar moet zijn wanneer daar behoefte aan bestaat.

De heer Kuburic (GOB) vraagt vervolgens waarom mevrouw Lotfy zo sterk blijft aandringen op inzage in het onderzoek van ZOwonen. Volgens hem is de aanwijzing van de Philipsbuurt als moderniseringslocatie niet uitsluitend gebaseerd op één onderzoek, maar op bredere beleidsmatige afwegingen die zijn vastgelegd in onder meer het volkshuisvestingsprogramma en andere beleidsstukken.

Mevrouw Lotfy (Stadspartij) antwoordt dat het haar niet gaat om het veranderen van de politieke uitkomst, maar om het zorgvuldig uitvoeren van de controlerende taak van de raad. Volgens haar moeten alle stukken die onderdeel uitmaken van de motivering van een besluit beschikbaar zijn voor de raad en voor betrokken inwoners. Ze geeft aan dat ze het belangrijk vindt dat besluiten controleerbaar en transparant zijn, juist wanneer deze grote gevolgen hebben voor inwoners. Tot slot merkt ze op dat ze het debat bewust gebruikt om inzicht te krijgen in de afwegingen van haar collega-raadsleden en om met elkaar inhoudelijk van gedachten te wisselen over de voorliggende bezwaren.

Mevrouw Frenken (VVD) geeft aan dat ze van mening is dat wanneer een raadslid aangeeft aanvullende informatie nodig te hebben om een dossier goed te kunnen beoordelen, die informatie in beginsel beschikbaar zou moeten worden gesteld. Naar aanleiding van vragen van mevrouw Lotfy merkt ze op dat de VVD ook bij de oorspronkelijke behandeling van het voorkeursrecht kritisch was over het instrument. Daarom blijft haar fractie twijfels houden over de grondslag om het voorkeursrecht op de betreffende particuliere woningen in stand te houden. Tegelijkertijd benadrukt ze dat de raad ook rekening moet houden met het advies van de onafhankelijke commissie bezwaarschriften en de beoordeling die daar heeft plaatsgevonden.

De heer Kubben (PRO) reageert op de discussie over het ontbreken van het onderzoek van ZOwonen. Hij merkt op dat bij de oorspronkelijke besluitvorming een omvangrijk dossier met tientallen bijlagen beschikbaar was en dat het aan iedere fractie zelf is om die stukken te bestuderen. Volgens hem wordt gedurende de vergadering onevenredig veel aandacht besteed aan één specifiek document, terwijl er destijds een breed pakket aan informatie beschikbaar was waarop de raad zijn besluit heeft gebaseerd.

Mevrouw Lotfy (Stadspartij) benadrukt daarop opnieuw dat het haar niet gaat om de omvang van het dossier, maar om het feit dat in het advies van de commissie en in het verweer naar een specifiek onderzoek wordt verwezen. Omdat de bezwaarmakers de noodzaak van het voorkeursrecht betwisten en het college daarbij verwijst naar onderzoeksresultaten, vindt ze het logisch dat de raad kennis kan nemen van deze informatie. Ze geeft aan dat ze oprecht moeite heeft te begrijpen waarom andere fracties dit niet van belang vinden.

De heer Klein (Lokaal SGB) brengt vervolgens de discussie terug naar de menselijke maat. Hij vraagt zich af hoe deze in de praktijk wordt ingevuld wanneer bewoners en gemeente het niet eens worden over de waarde van een woning. Volgens hem is tijdens eerdere discussies gesproken over taxaties en de mogelijkheid om uiteindelijk naar de rechter te stappen wanneer partijen er onderling niet uitkomen. Hij vraagt verschillende fracties hoe zij de eerder genoemde menselijke maat in dat kader zien.

De heer Van Hassel (SP) merkt op dat hij niet betrokken was bij de eerdere behandeling van het dossier en daarom niet bekend is met alle discussies die destijds zijn gevoerd.

De heer Kuburic (GOB) wijst erop dat in het advies van de commissie bezwaarschriften uitgebreid wordt toegelicht hoe de procedure rondom taxatie, prijsvorming en eventuele rechterlijke toetsing verloopt. Volgens hem zijn de relevante uitgangspunten daarmee terug te vinden in de stukken die voorliggen.

De heer Klein (Lokaal SGB) geeft aan dat hij vooral op zoek is naar een invulling van de menselijke maat binnen die procedures. Volgens hem blijft de vraag bestaan hoe bewoners daadwerkelijk worden geholpen wanneer zij het gevoel hebben dat een taxatie onvoldoende recht doet aan hun situatie.

Mevrouw Lotfy (Stadspartij) vraagt opnieuw aandacht voor de eerder besproken stukken van ZOwonen. Ze merkt op dat de wethouder heeft toegezegd bij ZOwonen na te gaan of het onderzoek beschikbaar kan worden gesteld. Volgens haar zou het echter wenselijk zijn dat de stukken daadwerkelijk aan de raad worden verstrekt, omdat ze ervan uitgaat dat het college reeds over deze informatie beschikt.

Wethouder Geilen geeft aan dat hij zorgvuldig heeft geformuleerd wat hij heeft toegezegd. Hij blijft bij zijn eerdere toezegging om bij ZOwonen na te vragen of het onderzoek beschikbaar kan worden gesteld, maar doet geen toezegging dat de stukken ook daadwerkelijk zullen worden verstrekt.

De voorzitter licht vervolgens toe dat de wethouder heeft aangegeven de stukken niet zelf in bezit te hebben en dat hij daarom eerst contact moet opnemen met ZOwonen. Wanneer de stukken beschikbaar komen, zullen deze met de raad worden gedeeld.

De heer Klein (Lokaal SGB) geeft aan te twijfelen of het college de stukken daadwerkelijk niet in bezit heeft.

De voorzitter merkt op dat dit een verschil van inzicht betreft.

De heer Kuburic (GOB) merkt op dat volgens hem het onderzoek van ZOwonen niet ten grondslag ligt aan het besluit om het voorkeursrecht te vestigen, maar dat de basis daarvoor wordt gevormd door het volkshuisvestingsprogramma en de bredere beleidsdoelstellingen van de gemeente.

De voorzitter concludeert vervolgens dat het onderwerp voldoende is besproken. Hij stelt vast dat het voorstel als bespreekstuk wordt doorgestuurd naar de raadsvergadering van 4 juni. Daarbij wordt genoteerd dat de wethouder bij ZOwonen zal navragen of het betreffende onderzoek aan de raad beschikbaar kan worden gesteld.
Hij schorst de vergadering voor enkele minuten.

1.2 Kadernota Vastgoed 2026-2029 (Geilen)

Aanwezig	
de voorzitter:	R. Breidenbach
de griffier:	A. Cortlever
de leden	
GOB:	I.A.L. Knops-Verjans
CDA:	J.E.E.A. Schlössels
PRO:	P.H.J. Kubben
Stadspartij:	A.C.M. Raven
D66:	C.P.M. Boselie
Forum voor Democratie:	L.T.S. Engels
PVV:	M.H.J. Klaassen
VVD:	F.M.J. Frenken
PIT:	M.M.J.T. Schenk
Lokaal Sittard-Geleen-Born:	-
JA21:	R.L.W. Roso
SP:	M. van Hassel
het college:	Wethouder Geilen
ambtenaar:	De heren Janssen en Kooijman
notulen:	I. van Mourik (Notuleerservice Nederland)

De voorzitter heropent de vergadering. Hij wijst erop dat de technische vragen van CDA, PIT en GOB inclusief beantwoording beschikbaar zijn gesteld.

Eerste termijn

De heer Roso (JA21) spreekt zijn waardering uit voor de technische vragen en de beantwoording daarvan, omdat deze volgens hem extra inzicht hebben gegeven. Hij vraagt zich af waarom dit voorstel juist nu wordt behandeld, terwijl binnen enkele weken een nieuw college aantreedt dat mogelijk andere accenten wil leggen. Daarnaast stelt hij vragen over het systeem van kostprijsdekkende huur. Volgens hem leidt dit tot onnodige administratieve lasten wanneer organisaties eerst huur betalen en vervolgens via subsidies worden gecompenseerd. Verder vraagt hij of de gemeente daadwerkelijk bereid is keuzes te maken binnen de categorieën ontwikkelvastgoed, transitievastgoed en af te stoten vastgoed. Tot slot vraagt hij hoe de uitgangspunten uit het Didam-arrest zich verhouden tot eerdere vastgoedprocedures binnen de gemeente.

Mevrouw Frenken (VVD) benadrukt dat gemeentelijk vastgoed geen doel op zich mag zijn, maar een middel om publieke voorzieningen mogelijk te maken. Volgens haar moet steeds de vraag centraal staan waarom de gemeente eigenaar is van een pand en welk maatschappelijk doel daarmee wordt gediend. Ze vraagt het college of de raad periodiek een overzichtelijke vastgoedmonitor kan ontvangen met informatie over kosten, onderhoud, bezetting, risico's en toekomstperspectief van de vastgoedportefeuille.

De heer Schlössels (CDA) spreekt zijn waardering uit voor de uitvoeringsnota, die volgens hem een duidelijk overzicht biedt van het gemeentelijk vastgoed. Hij vraagt naar de voortgang van de beleidsnota over onrechtmatig grondgebruik, waar in de uitvoeringsnota naar wordt verwezen. Voor zijn fractie is het voorstel verder een hamerstuk.

De heer Van Hassel (SP) legt een relatie tussen vastgoedbeleid en woningnood. Hij wijst erop dat de gemeente over een aanzienlijke vastgoedportefeuille beschikt terwijl veel starters moeite hebben een woning te vinden. Volgens hem ontbreekt in de kadernota een duidelijke koppeling tussen vastgoedbeleid en betaalbaar wonen. Hij vraagt waarom betaalbaar wonen niet als strategisch kader is opgenomen.

De heer Raven (Stadspartij) stelt vragen over de actuele waarde van het gemeentelijk vastgoed. Hij wil weten hoe de verzekerde waarde zich verhoudt tot de taxatiewaarde en of die waarderingen nog actueel zijn. Daarnaast verwijst hij naar de afwaarderingen die in 2016 op gemeentelijk vastgoed zijn toegepast. Gezien de sterke waardestijgingen van vastgoed in de afgelopen jaren vraagt hij zich af of deze eerder afgewaardeerde bedragen niet opnieuw aan de gemeentelijke reserves zouden moeten worden toegevoegd. Verder vraagt hij of toekomstige waardestijgingen van gemeentelijk vastgoed kunnen bijdragen aan verlaging van de OZB. Ook stelt hij vragen over de toepassing van het Didam-arrest en de rol van de raad bij vastgoedtransacties.

De heer Engels (Forum voor Democratie) wijst erop dat in het derde kader staat dat CO_2-reductie centraal staat bij vastgoedbeslissingen. Tegelijkertijd wordt volgens hem gesproken over verduurzaming waar mogelijk. Hij vraagt hoe deze formuleringen zich tot elkaar verhouden en of sprake is van een tegenstrijdigheid. Daarnaast kondigt hij aan dat zijn fractie overweegt een amendement in te dienen om deze doelstelling te beperken tot wat wettelijk verplicht is.

De heer Boselie (D66) spreekt steun uit voor de verschuiving van bezit naar regie binnen het vastgoedbeleid. Volgens hem moet vastgoed een middel blijven om maatschappelijke doelen te realiseren. Hij benadrukt het belang van democratische controle, maatschappelijke meerwaarde en verduurzaming. D66 vraagt daarom om een jaarlijks integraal overzicht van de vastgoedportefeuille, inclusief maatschappelijke functie, financiële lasten, duurzaamheidsrisico's en toekomstige besluitvormingsmomenten. Daarnaast vraagt hij aandacht voor toekomstige Europese energieprestatienormen en de gevolgen daarvan voor gemeentelijke gebouwen.

Mevrouw Knops-Verjans (GOB) bedankt het college voor de snelle beantwoording van de technische vragen. Ze geeft aan dat de definities van maatschappelijke meerwaarde, acceptabele risico's en conditiescores uit de beantwoording volgens haar ook in de nota zelf opgenomen zouden mogen worden. Daarnaast vraagt ze hoe verenigingen en stichtingen worden meegenomen in de verdere uitwerking van het vastgoedbeleid, omdat onduidelijkheid over de toekomst van accommodaties tot onzekerheid kan leiden.

De heer Klaassen (PVV) geeft aan dat zijn fractie zich grotendeels kan vinden in de voorliggende stukken. Wel vraagt hij aandacht voor de passages over voorkeursrecht en onteigening. Volgens hem zou uitgebreider beschreven mogen worden in welke situaties deze instrumenten worden ingezet. Daarnaast vraagt hij hoe actief de gemeente is bij het signaleren van strategisch interessante vastgoed- en grondposities.

Wethouder Geilen begint met de constatering dat veel vragen niet uitsluitend betrekking hebben op de kadernota vastgoed, maar ook raken aan eerder vastgesteld grondbeleid en verwervingsbeleid. Hij legt uit dat de kadernota vastgoed zich specifiek richt op het beheer van vastgoed dat reeds eigendom is van de gemeente, terwijl verwerving en grondbeleid in afzonderlijke beleidskaders zijn geregeld.
In reactie op de vraag van JA21 waarom het voorstel nu wordt behandeld, stelt hij dat het gemeentebestuur continu doorwerkt. Omdat de raad eerder om actualisering van de vastgoednota heeft gevraagd en er geen sprake is van een controversieel onderwerp, ziet het college geen reden om behandeling uit te stellen tot na de vorming van een nieuw college.
Over het systeem van kostprijsdekkende huur legt hij uit dat bewust gekozen is voor een scheiding tussen de privaatrechtelijke rol van de gemeente als vastgoedeigenaar en de publiekrechtelijke rol als

subsidieverstrekker. Hierdoor blijven de werkelijke kosten van vastgoed inzichtelijk en wordt transparantie gewaarborgd.
Aan GOB geeft hij aan dat de definities uit de beantwoording van de technische vragen desgewenst als bijlage of erratum aan de stukken kunnen worden toegevoegd.
Met betrekking tot het Didam-arrest licht hij toe dat dit voorschrijft dat gemeenten bij verkoop, verhuur of ingebruikgeving van vastgoed potentiële gegadigden gelijke kansen moeten bieden. Daarom worden dergelijke transacties openbaar aangekondigd, zodat belangstellenden zich kunnen melden. Volgens hem wordt deze werkwijze inmiddels consequent toegepast.
Op de verzoeken van VVD en D66 om uitgebreide vastgoedoverzichten te verstrekken, reageert hij terughoudend. Hij geeft aan dat dergelijke totaaloverzichten niet eenvoudig beschikbaar zijn en dat de relevante informatie beter gekoppeld kan worden aan concrete besluitvorming binnen de planning- en controlcyclus. Wanneer de raad bijvoorbeeld wordt gevraagd middelen beschikbaar te stellen voor onderhoud of investeringen, ontvangt zij daarbij ook de noodzakelijke informatie over de betreffende objecten.
Ten aanzien van verduurzaming merkt hij op dat de gemeente uiteraard rekening houdt met bestaande wet- en regelgeving. Bij investeringen wordt steeds afgewogen of verduurzaming van een bestaand gebouw nog doelmatig is of dat vervanging uiteindelijk verstandiger is. Volgens hem moeten toekomstige verplichtingen wel worden gevolgd, maar is het niet wenselijk om nu al op alle mogelijke toekomstige regelgeving vooruit te lopen.
Op de vragen van de Stadspartij over boekwaarden, taxatiewaarden en verzekerde waarden legt de wethouder uit dat deze verschillende doeleinden dienen en daarom niet rechtstreeks vergelijkbaar zijn. Boekwaarden worden bepaald volgens de boekhoudkundige regels, terwijl verzekerde waarden uitgaan van herbouwwaarde. Hij begrijpt daarom niet direct welk beleidsdoel met een vergelijking van deze waarden wordt nagestreefd.
Naar aanleiding van de discussie over de verkoop van het voormalige raadhuis licht hij toe dat destijds gebruik is gemaakt van een residuele waardeberekening. Daarbij wordt gekeken naar de waarde van een object binnen een toekomstige functie en welke investeringen nodig zijn om die functie mogelijk te maken. Volgens hem betreft dit een gebruikelijke taxatiemethode voor ontwikkellocaties. Het Didam-arrest heeft volgens hem betrekking op de openbaarheid van de procedure en niet op de waardebepaling zelf.
Op de vragen van Forum voor Democratie over CO_2-reductie geeft de wethouder aan dat het college geen tegenstrijdigheid ziet in het kader. CO_2-reductie vormt volgens hem een belangrijk uitgangspunt bij beheer, onderhoud en investeringen. Tegelijkertijd blijft steeds een doelmatigheidsafweging nodig, waarbij ook financiële aspecten worden meegewogen.
De wethouder geeft aan dat de voorliggende kadernota duidelijke kaders biedt voor het beheer van gemeentelijk vastgoed en aansluit bij eerder vastgesteld grond- en verwervingsbeleid.

De heer Raven (Stadspartij) komt terug op zijn eerdere vragen over de relatie tussen boekwaarde, verzekerde waarde en de actuele marktwaarde van gemeentelijk vastgoed. Hij stelt dat de gemeente in het verleden grote bedragen heeft afgeboekt op grond- en vastgoedposities, waardoor reserves zijn aangesproken. Volgens hem is inmiddels sprake van aanzienlijke waardestijgingen, waardoor stille reserves zijn ontstaan. Hij vindt dat deze waardestijgingen inzichtelijk moeten worden gemaakt en vraagt zich af of deze niet kunnen worden benut om de financiële positie van de gemeente te verbeteren, bijvoorbeeld door lasten voor inwoners te verlagen. Daarnaast herhaalt hij zijn kritiek op de eerdere afwaarderingen, die volgens hem achteraf niet nodig waren geweest.

Wethouder Geilen legt uit dat de afwaarderingen destijds voortkwamen uit wettelijke voorschriften vanuit het BBV. Toen de vastgoed- en grondmarkt sterk verslechterde, moesten boekwaarden worden aangepast aan de reële marktwaarde. Volgens de wethouder ging het daarbij vooral om ontwikkelgronden en niet om maatschappelijk vastgoed zoals gemeenschapshuizen. Hij legt uit dat eventuele waardestijgingen tegenwoordig zichtbaar worden binnen grondexploitaties. Wanneer vastgoed onderdeel wordt van een ontwikkelproject, kan een hogere waarde worden meegenomen in de exploitatie en uiteindelijk bijdragen aan het financiële resultaat van een project. De raad wordt hierover geïnformeerd via de grondexploitatie-overzichten en de jaarrekening.

De heer Roso (JA21) wijst erop dat maatschappelijk vastgoed, commercieel vastgoed en woningen verschillende markten kennen en daarom niet rechtstreeks met elkaar kunnen worden vergeleken. Daarnaast komt hij terug op zijn eerdere vraag over de uitvoerbaarheid van alle ambities uit de nota, omdat in de stukken wordt aangegeven dat onvoldoende middelen beschikbaar zijn om alle gewenste investeringen uit te voeren.

Wethouder Geilen antwoordt dat de nota geen concrete projecten bevat, maar kaders voor vastgoedbeheer. Wel erkent hij dat de beschikbare middelen voor onderhoud en verduurzaming onder druk staan. Volgens hem zullen daarom in de toekomst keuzes noodzakelijk zijn. Niet alle gebouwen kunnen tegelijkertijd worden onderhouden, verduurzaamd of vernieuwd. Per object zal moeten worden afgewogen of investeren nog doelmatig is, of dat bijvoorbeeld herontwikkeling, functiewijziging of zelfs sloop meer voor de hand ligt.

Tweede termijn

De heer Roso (JA21) vraagt of de informatie over de toepassing van het Didam-arrest en de daarbij behorende publicaties beschikbaar kan worden gesteld aan zijn fractie.

De heer Raven (Stadspartij) benadrukt opnieuw dat hij vindt dat de gemeente actiever moet onderzoeken hoe waardestijgingen van vastgoed financieel benut kunnen worden. Ook blijft hij kritisch op de wijze waarop in het verleden de waarde van het voormalige raadhuis in Geleen is bepaald. Volgens hem laat de huidige systematiek nog steeds ruimte voor vergelijkbare situaties.

De heer Kubben (PRO) wijst op het feit dat vastgoedtransacties soms bewust plaatsvinden tegen een relatief lage prijs wanneer daar een maatschappelijke of beleidsmatige doelstelling tegenover staat. Volgens hem zegt een verkoopprijs op zichzelf weinig zonder kennis van de achterliggende voorwaarden en verplichtingen.

De heer Raven (Stadspartij) houdt vast aan zijn standpunt dat de raad alert moet blijven op dergelijke waardebepalingen en dat de huidige nota volgens hem onvoldoende waarborgen biedt om vergelijkbare situaties in de toekomst te voorkomen.

De voorzitter concludeert dat het voorstel voldoende is besproken en vraagt of het kan worden geagendeerd voor de raadsvergadering van 4 juni.

De heer Raven (Stadspartij) geeft aan dat zijn fractie niet voor het voorstel zal stemmen, maar ziet geen noodzaak om het als bespreekstuk te agenderen.

De heer Engels (Forum voor Democratie) merkt op dat zijn fractie nog overweegt een amendement in te dienen. Omdat hierover nog geen definitief besluit is genomen, blijft de mogelijkheid open dat het onderwerp alsnog inhoudelijk wordt besproken tijdens de raadsvergadering.

Mevrouw Knops-Verjans (GOB) vraagt aandacht voor de toezegging van de wethouder om de definities van verschillende begrippen uit de technische beantwoording schriftelijk beschikbaar te stellen als erratum op de stukken.

De voorzitter concludeert daarop dat het voorstel in principe als hamerstuk naar de raadsvergadering van 4 juni gaat, tenzij alsnog een amendement wordt ingediend. Tevens wordt vastgelegd dat de verduidelijking van de gebruikte begrippen schriftelijk aan de raad wordt verstrekt. Vervolgens sluit hij de behandeling van het agendapunt en schorst de vergadering kort.

1.3 Wijziging van het Omgevingsplan voor de locatie Graetheide nabij Graetheide 21 te Born (Geilen)

Aanwezig	
de voorzitter:	R. Breidenbach
de griffier:	A. Cortlever
de leden	
GOB:	F. Kuburic
CDA:	J.E.E.A. Schlössels
PRO:	P.H.J. Kubben
Stadspartij:	A.C.M. Raven
D66:	C.P.M. Boselie
Forum voor Democratie:	-
PVV:	M.H.J. Klaassen
VVD:	F.M.J. Frenken
PIT:	M.M.J.T. Schenk
Lokaal Sittard-Geleen-Born:	-
JA21:	R.L.W. Roso
SP:	M. van Hassel
het college:	Wethouder Geilen
ambtenaar:	H. van Bree
notulen:	I. van Mourik (Notuleerservice Nederland)

De voorzitter heropent de vergadering voor het laatste bespreekpunt van de avond. Het voorstel maakt de realisatie mogelijk van één levensloopbestendige woning op een onbebouwd perceel tussen bestaande woningen. De raad wordt gevraagd geen plan mer of milieueffectrapportage op te stellen, het omgevingsplan ongewijzigd vast te stellen en geen publiekrechtelijke regeling voor kostenverhaal op te nemen, omdat dit al via een anterieure overeenkomst is geregeld.

Eerste termijn

Mevrouw Frenken (VVD) geeft aan dat haar partij positief staat tegenover kleinschalige woningbouw op locaties waar dit ruimtelijk verantwoord is. Ze ziet deze ontwikkeling als een logische toevoeging aan de woningvoorraad. Voor haar fractie zijn een goede ruimtelijke inpassing, voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en heldere afspraken over kosten en risico's belangrijke voorwaarden. Wel merkt ze op dat het opvallend is dat het perceel al als bouwkavel te koop wordt aangeboden terwijl de besluitvorming nog niet is afgerond.

De heer Schlössels (CDA) noemt het plan een klein maar positief voorbeeld van inbreiding binnen bestaand bebouwd gebied. Omdat er geen zienswijzen zijn ingediend en de woningbouwopgave groot is, kan het CDA instemmen met het voorstel.

Mevrouw Schenk (PIT) bedankt het college voor de beantwoording van de technische vragen. Ze geeft aan dat haar fractie het opvallend vond dat het perceel al op sociale media en via makelaarskanalen als bouwkavel werd aangeboden. Om meer duidelijkheid te krijgen heeft ze zelf contact opgenomen met de makelaar. Daarbij kreeg ze te horen dat bij een eventuele verkoop nadrukkelijk zal worden vermeld dat

de verkoop plaatsvindt onder voorbehoud van de benodigde gemeentelijke besluitvorming. Voor PIT is het belangrijk dat niet de indruk ontstaat dat ontwikkelingen al definitief geregeld zijn voordat de raad een besluit heeft genomen.

De heer Kuburic (GOB) spreekt zijn waardering uit voor het initiatief. Volgens hem levert deze beperkte ontwikkeling toch een bijdrage aan de woningbouwopgave en sluit het plan goed aan bij het uitgangspunt van zorgvuldig ruimtegebruik. Uit de onderzoeken blijkt dat er geen belemmeringen zijn op het gebied van geluid, bodem, luchtkwaliteit, veiligheid of verkeer. Wel vraagt hij waarom niet is gekozen voor een BOPA-procedure, maar voor een wijziging van het omgevingsplan.

De heer Klaassen (PVV) plaatst kanttekeningen bij het feit dat het perceel al te koop wordt aangeboden terwijl de raad nog moet besluiten. Hoewel zijn fractie woningbouw ondersteunt, vindt hij het belangrijk dat duidelijk is wat de achterliggende motivatie van een initiatiefnemer is. Volgens hem lijkt in dit geval vooral sprake van waardevermeerdering van de grond en minder van een initiatief waarbij de eigenaar zelf een woning wil realiseren. Hij verwijst daarbij naar de anterieure overeenkomst, waarin staat dat de initiatiefnemer het project moet realiseren, en vraagt hoe dit zich verhoudt tot de voorgenomen verkoop van de bouwkavel.

Wethouder Geilen licht toe dat het voorstel uitsluitend ziet op het mogelijk maken van één woning op een perceel dat momenteel geen bouwvlak heeft. Naar aanleiding van de technische vragen heeft het college contact opgenomen met de initiatiefnemer. Daarbij is aangegeven dat men, gezien de beperkte omvang van het plan en het ontbreken van zienswijzen, alvast met het verkoopproces is gestart.
De wethouder geeft aan dat het college hiervan vooraf niet op de hoogte was. Volgens hem zou het netter zijn geweest als de initiatiefnemer had gewacht op de definitieve besluitvorming door de raad, maar ziet het college hierin geen principieel bezwaar.
Met betrekking tot de anterieure overeenkomst legt hij uit dat de daarin opgenomen bouwplicht vooral bedoeld is om te voorkomen dat een verleende vergunning ongebruikt blijft. De bepaling is niet bedoeld als verplichting tot zelfrealisatie. Daarnaast bevat de overeenkomst een bepaling over overdracht van rechten en verplichtingen. Wanneer het perceel wordt verkocht voordat de woning is gerealiseerd, moet de contractpositie worden overgedragen en is daarvoor toestemming van het college nodig.
Op de vraag van de PVV of het college zich misleid voelt, antwoordt de wethouder dat hij daar geen aanleiding voor ziet. De afweging om medewerking te verlenen aan het initiatief is gebaseerd op de wens om woningbouw mogelijk te maken op een geschikte inbreidingslocatie. De verkoop van het perceel is volgens hem geen bepalende factor geweest bij de beoordeling van het verzoek.
Ten aanzien van de vraag van GOB over de procedure legt de wethouder uit dat bewust is gekozen voor een wijziging van het omgevingsplan. Hoewel een BOPA-procedure mogelijk was geweest, biedt de gekozen route de mogelijkheid om het bouwvlak direct juridisch vast te leggen in het omgevingsplan, waardoor de situatie structureel wordt geregeld.

De voorzitter concludeert dat het voorstel voldoende is besproken. Het voorstel wordt als hamerstuk doorgeleid naar de raadsvergadering van 4 juni.

De voorzitter bedankt de aanwezigen en sluit de vergadering.