LEXQUIRE
INTERNATIONAL TAX & LAW

Het college van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Sittard-Geleen
Postbus 18
6130AA Sittard

Gemeente
Sittard-Geleen
- 1 OKT. 2025
Ingekomen

Per Post

Datum: Heerlen, 29 september 2025
Uw referentie: Z/25/733956
Onze referentie: 202500591/LJ/LH
Inzake: [redacted] Gemeente Sittard-Geleen
Behandelaar(s): [redacted]
Bezoekadres: Valkenburgerweg 18, 6411 BN Heerlen
Postadres: Postbus 686, 6400 AR Heerlen
Contact: [redacted]

Onderwerp: bezwaar voorkeursrecht dhr. Philipstraat 9 6136 XV te Sittard

Geachte college van burgemeesters en wethouders,

Tot mij wendde zich [redacted] met het verzoek haar belangen te behartigen inzake het navolgende.

Namens [redacted] doe ik u de gronden van bezwaar toekomen tegen het besluit tot het vestigen van een voorkeursrecht op het perceel te Sittard 6136 XV aan de dhr. Philipstraat 9, kadastraal bekend Sittard sectie K, 4097. Aan het bezwaar worden de navolgende gronden ten grondslag gelegd.

Ontbreken van een deugdelijke motivering

In het besluit welke [redacted] heeft ontvangen ontbreekt een grondslag voor het vestigen van het voorkeursrecht. Dit maakt het dan ook lastig om de gronden van bezwaar uiteen te zetten. Gelet op het feit dat er nu wordt gesproken over de duur van drie maanden zal worden bedoeld het vestigen van een voorkeursrecht ex artikel 9.1 lid 2 Omgevingswet.

Het besluit lijdt aan een motiveringsgebrek in de zin van artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht. De gemeente stelt dat het perceel onderdeel uitmaakt van een gebied met kwetsbare particuliere woningen die zouden moeten worden aangepakt. Deze stelling wordt echter op geen enkele wijze onderbouwd met feiten of onderzoeksgegevens.

Er is geen concreet onderzoek verricht naar de staat van de particuliere woningen in het aangewezen gebied, laat staan naar de woning van [redacted] De woning van [redacted] is in november 2024 aangekocht en verkeerd in goede staat van onderhoud. Bij aankoop is gebleken dat er binnen aanzienbare tijd geen werkzaamheden aan de woning dienen te worden verricht. Hoe de gemeente dan tot de conclusie komt dat het gaat om kwetsbare woningen is dan ook onduidelijk. Hetgeen niet rechtvaardigt dat de woning van [redacted] onder het voorkeursrecht komt te vallen. Een objectief, onafhankelijk en specifiek onderzoek dat aantoont dat deze particuliere woning niet geschikt zijn voor behoud of renovatie, ontbreekt.

De verwijzing naar achterstallig onderhoud in nabijgelegen huurwoningen is irrelevant en vormt geen geobjectiveerde grond om het perceel van cliënte te betrekken in een voorkeursrecht. Bovendien heeft de gemeente nagelaten alternatieven te onderzoeken, zoals modernisering of verduurzaming van de

bestaande particuliere woningen. Zonder deze verkenning ontbreekt een zorgvuldige afweging van minder ingrijpende maatregelen.

Onevenredige benadeling / onzorgvuldige 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 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 zullen voor [redacted] aanzienlijk zijn als haar woning in de sloopplannen betrokken zal 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.

Gebrekkige participatie / informatievoorziening

[redacted] is niet actief betrokken bij de totstandkoming van het besluit. Terwijl zij als direct belanghebbende had mogen verwachten op de hoogte gesteld te worden van het voornemen, danwel dat met [redacted] in overleg getreden zou worden. Om die reden is er gehandeld in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel.

Bovendien is het besluit opgemaakt, terwijl partijen hun zienswijze nog kunnen indienen. Dit heeft er alle schijn van dat het ontwerp en daarmee het besluit al vast staat, zonder dat er ook maar enige mate van inspraak heeft plaatsgevonden die meegenomen kan worden. Dat dit besluit al is genomen, terwijl de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze nog steeds openstaan, geeft eveneens blijk van een ondeugdelijke onzorgvuldige voorbereiding, hetgeen strijdig is met het zorgvuldigheidsbeginsel.

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 mogelijk 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.

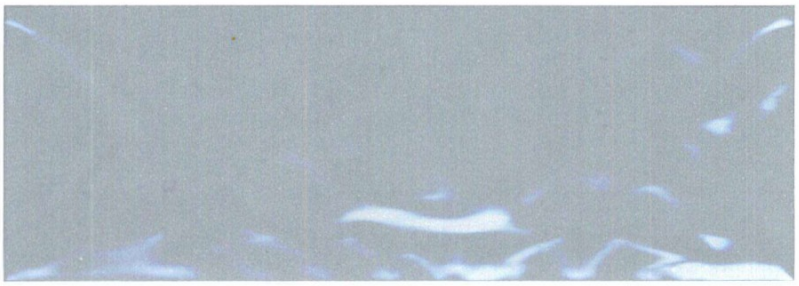
De gemeente lijkt te hebben gekozen voor een radicale benadering (sloop en herontwikkeling) zonder een gedegen verkenning van minder ingrijpende alternatieven. Deze keuze is lichtvaardig en disproportioneel, zeker gelet op de fundamentele gevolgen voor woningeigenaren.

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 [redacted] om het bezwaar gegrond te verklaren.

[redacted]
jurist

LEXQUIRE

ADVOCATEN & RECHTSANWÄLTE
BELASTINGADVISEURS
NOTARIEEL JURISTEN



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