# Nota van Zienswijzen Voorkeursrecht 1 september 2025

## Aanleiding

Op 1 september 2025 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Sittard-Geleen op 5 locaties voorkeursrechten gevestigd. Dit besluit van het college geldt als een ontwerpbesluit van de raad waarop belanghebbenden zienswijzen konden indienen. Daarnaast konden belanghebbenden bezwaar indienen tegen het besluit van het college. Deze bezwaren hebben, indien de raad het voorkeursrecht bevestigt, ook betrekking op het raadsbesluit. In onderstaande nota van zienswijzen worden allereerst de zienswijzen behandeld. Daarna wordt een overzicht gegeven van de bezwaren. Aangezien de zienswijzen zijn ingediend door particulieren, worden deze anoniem behandeld.

## Zienswijzen

In totaal zijn zeven zienswijzen ontvangen. Deze zijn allemaal ontvankelijk en grotendeels ongegrond. In onderstaande tabel zijn deze behandeld.

| | **Samenvatting** | **Reactie** | **Gevolgen voor besluit** |
|---|---|---|---|
| *Zienswijze 1. Ontvangen op 04 september 2025* | | | |
| 1.1 | Verlies van landelijk woongenot (door wijziging van agrarisch naar wonen verandert de aard van de omgeving) | Het eventuele verlies van landelijk woongenot is niet ten gevolge van de vestiging van het voorkeursrecht. Dit dient meegenomen te worden bij de besluitvorming omtrent de realisatie van woningen op deze locatie. | Geen gevolgen voor het besluit. |
| 1.2 | Aantasting van privacy en uitzicht | De eventuele aantasting van privacy en uitzicht is niet ten gevolge van de vestiging van het voorkeursrecht. Dit dient meegenomen te worden bij de besluitvorming omtrent de realisatie van woningen op deze locatie. | Geen gevolgen voor het besluit. |
| 1.3 | Toename van geluid en verkeersdrukte | De eventuele toename van geluid en verkeersdrukte is niet ten gevolge van de | Geen gevolgen voor het besluit. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | vestiging van het voorkeursrecht. Dit dient meegenomen te worden bij de besluitvorming omtrent de realisatie van woningen op deze locatie. | |
| *Zienswijze 2. Ontvangen op 19 september 2025* | | | |
| 2.1 | Bezwaar tegen de begrenzing van het perceel waarop het voorkeursrecht gevestigd is wegens afwijkend gebruik | Indiener heeft een gedeelte van het perceel waarop het voorkeursrecht gevestigd is (bestemd als agrarisch) in gebruik als oprit voor zijn naast liggende woning. Dit gebruik is afwijkend van het toegestane agrarische gebruik. In de onderhandelingen over een eventuele verkoop van het perceel kan indiener verzoeken het door hen in gebruik zijnde gedeelte niet te verkopen. | Geen gevolgen voor het besluit. |
| *Zienswijze 3. Ontvangen op 26 september 2025 (Philipsbuurt)* | | | |
| 3.1 | Onzekerheid en waardevermindering van de woning | Indieners geven aan dat door de vestiging van het voorkeursrecht zij in een onzekere situatie zijn beland en dat de waarde van hun woning is verminderd. Met het vestigen van het voorkeursrecht heeft de gemeente aangegeven de woning van indieners te willen kopen. Ondanks dat wij begrip hebben voor het gevoel van de indieners, levert het vestigen van het voorkeursrecht geen onzekere situatie op. Indieners hoeven hun woning niet te verkopen, maar indien zij willen verkopen, dienen zij het eerst aan de gemeente aan te bieden. De Waardebepaling zal plaatsvinden door een gezamenlijk te kiezen | Geen gevolgen voor het besluit. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | onafhankelijke taxateur. Na deze waardebepaling zullen er onderhandelingen over de koopprijs plaatsvinden. In deze onderhandelingen staat het indieners vrij alles aan te dragen wat zij nodig achten. Indieners zijn op geen enkel moment verplicht de woning te verkopen tegen een prijs waar zij het niet mee eens zijn. Er is dus niet direct sprake van waardevermindering. | |
| 3.2 | Onzorgvuldige en gebrekkige communicatie | Indieners geven aan te laat te zijn geïnformeerd. In verband met de aard en effectiviteit van het voorkeursrecht, wordt dit pas na vestiging bekend gemaakt. Als eerst een ontwerpbesluit bekend zou zijn gemaakt, kunnen belanghebbenden de woningen verkopen voordat de gemeente de kans krijgt om ze te kopen. Dit zou de effectiviteit van het voorkeursrecht beperken. Indieners geven aan nog niet voldoende informatie van de gemeente en ZOwonen ontvangen te hebben. De betrokken ambtenaren zijn altijd bereikbaar voor gesprekken en vragen. Met betrekking tot de communicatie van ZOwonen is het verzoek doorgegeven en voor het eind van 2025 zou door ZOwonen een bewonersbijeenkomst gepland worden. | Geen gevolgen voor het besluit. |
| 3.3 | Oneerlijke positie als eerste kopers | De woning van indieners is de eerste koopwoning waar zij in geïnvesteerd hebben voor onder andere verduurzaming. Zij geven aan financieel | Geen gevolgen voor het besluit. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | nadeel te ervaren vanwege de investering, de vrijstelling van de overdrachtsbelasting die gebruikt is en de ondermijning van het woonplezier. Dit financieel nadeel kan ingebracht worden bij de onderhandelingen bij een eventuele verkoop en dient daar onderdeel van te zijn. | |
| 3.4 | Ontbreken van een concrete planologische onderbouwing | Indieners geven aan dat er geen sprake is van een concreet en vastgesteld programma waarin de motivering ligt voor de vestiging van het voorkeursrecht. De motivering is gelegen in het vastgestelde Volkshuisvestingsprogramma ‘Goed wonen in Sittard-Geleen 2025-2030’. Omdat in het Volkshuisvestigingsprogramma het voorkeursrecht beschreven werd, is deze gelijktijdig met het vestigen van het voorkeursrecht gepubliceerd. Abusievelijk is in het besluit niet verwezen naar het Volkshuisvestingsprogramma. Dat wordt hersteld. | Het besluit tot het vestigen van het voorkeursrecht wordt aangevuld met een verwijzing naar het Volkshuisvestingsprogramma. |
| 3.5 | Geen afwijkend toekomstig gebruik | Indiener geeft aan dat geen sprake is van afwijkend gebruik, omdat op de locatie de bestemming wonen geldt. In de Philipsbuurt wordt een ‘moderniseringslocatie’ toegedacht. Het toedenken van een moderniseringslocatie in een programma geeft de mogelijkheid om een voorkeursrecht te vestigen. Dan geldt niet de eis dat de | Geen gevolgen voor het besluit. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | toegedachte functie moet afwijken van het huidige gebruik. Het huidige gebruik is wonen en het beoogde gebruik ook, maar de locatie wordt gemoderniseerd en dat wordt in het programma toegedacht. | |
| 3.6 | Onvoldoende belangenafweging | Indieners stellen dat het besluit voorbijgaat aan hun individuele belangen en stelt dat geen sprake is van urgentie of concrete plannen die het algemeen belang zwaarder doen wegen. Daarmee zou sprake zijn van strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel. De onderbouwing van het voorkeursrecht is weergegeven in het Volkshuisvestingsprogramma. Dat er op moment van vestigen geen concrete plannen liggen om de toegedachte functie of wijziging uit te voeren, staat volgens vaste jurisprudentie niet aan de vestiging van het voorkeursrecht in de weg. Door het vestigen van een voorkeursrecht wordt voorgesorteerd op een ontwikkeling, maar voor de ontwikkeling is meer besluitvorming nodig. Met betrekking tot het financiële individuele belang van indieners, is het vaste jurisprudentie dat de wetgever dit heeft afgewogen bij het realiseren van de mogelijkheden tot het vestigen van een voorkeursrecht (zie onder andere Afdeling Raad van | Geen gevolgen voor het besluit. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | State 25 april 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW3871). | |
| 3.6 | Misbruik van bevoegdheid | Indieners geven aan dat het voorkeursrecht als pressiemiddel ingezet lijkt te zijn. In het Volkshuisvestingsprogramma is de grondslag voor de vestiging van het voorkeursrecht te vinden. Omdat sprake is van een concreet toegedachte ontwikkeling, is geen sprake van misbruik van bevoegdheden. | Geen gevolgen voor het besluit. |
| *Zienswijze 4. Ontvangen op 26 september 2025 (Philipsbuurt)* | | | |
| 4.1 | Ontbreekt concrete en overtuigende motivering voor de noodzakelijkheid | Zie 3.4 | Het besluit tot het vestigen van het voorkeursrecht wordt aangevuld met een verwijzing naar het Volkshuisvestingsprogramma. |
| 4.2 | Financieel nadeel en inbreuk op eigendomsrecht | Zie 3.1 en 3.6 | Geen gevolgen voor het besluit. |
| *Zienswijze 5. Ontvangen op 29 september 2025 (Philipsbuurt)* | | | |
| 5.1 | Onduidelijke motivering en onduidelijke gevolgen voor het toekomstbeeld. | Zie 3.4 en 3.6 | Het besluit tot het vestigen van het voorkeursrecht wordt aangevuld met een verwijzing naar het Volkshuisvestingsprogramma. |
| *Zienswijze 6. Ontvangen op 30 september 2025* | | | |
| 6.1 | Toegedachte bestemming onvoldoende concreet/ geen concreet voorzienbaar ontwikkelingsplan | Indiener geeft aan dat de bestemming onvoldoende concreet is onderbouwd en daarom geen voorkeursrecht gevestigd kan worden. Om een voorkeursrecht voor een moderniseringslocatie te kunnen vestigen moet in de voorkeursrechtbeschikking of een programma aan die locatie een moderniseringslocatie worden toegedacht, moet het gebruik afwijken van die | Geen gevolgen voor het besluit |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | functie en dient die niet te zijn toegedeeld in het omgevingsplan (artikel 9.1 lid 2 sub b en c Omgevingswet). Een moderniseringslocatie (zie artikel 4.18 Omgevingswet) heeft standaard een afwijkend gebruik van de toegedachte functie, tot de modernisering afgerond is. Bij het aanwijzen van een moderniseringslocatie en het vestigen van een voorkeursrecht hoeft geen concreet bouwplan voor te liggen. Het toedenken van deze locatie in of de voorkeursrechtbeschikking of een programma (meer concreet in deze het Volkshuisvestingsprogramma ) is voldoende. Zie ook de beantwoording bij zienswijze 3.5. | |
| 6.2 | Beperking van het eigendomsrecht | Zie 3.5 | Geen gevolgen voor het besluit. |
| 6.3 | Financieel nadeel en vertraging | Zie 3.1 en 3.6 | Geen gevolgen voor het besluit |
| *Zienswijze 7. Ontvangen op 1 oktober 2025 (Philipsbuurt)* | | | |
| 7.1 | Strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel | Indiener stelt dat het besluit onzorgvuldig is, omdat het ontwerp-raadsbesluit dat ter inzage heeft gelegen aangegeven stond dat de nog in te dienen zienswijzen ongegrond verklaard diende te worden. Daarmee zou, zo stelt indiener, geen ruimte meer zijn om met de zienswijzen het besluit te wijzigen. Het college van B&W heeft besloten eerst een voorlopig voorkeursrecht te vestigen om de belanghebbenden de | Geen gevolgen voor het besluit. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | mogelijkheid te bieden een zienswijze in te dienen voor het voorkeursrecht dat de raad vast kan stellen. Bij de vestiging van een voorkeursrecht kan afgezien worden van de mogelijkheden tot het indienen van een zienswijze, omdat de aard van het voorkeursrecht zich daartegen kan verzetten. In verband met de zorgvuldigheid is net gekozen om de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze wel te bieden (zie artikel 4:11 sub c van de Awb). | |
| 7.2 | Ontbreken deugdelijk onderzoek en gebrekkige onderbouwing van de noodzaak | Zie 3.4 | Het besluit tot het vestigen van het voorkeursrecht wordt aangevuld met een verwijzing naar het Volkshuisvestingsprogramma. |
| 7.3 | Volkshuisvestingsfonds dient gebruikt te worden | Het Volkshuisvestingsfonds is in het leven geroepen om de woningvoorraad in kwetsbare gebieden te versterken. Dit fonds richt zich op het verbeteren van de fysieke staat van particuliere woningen en daarmee de bredere leefomgeving. Het Volkshuisvestingsfonds mag niet gebruikt worden voor corporatiebezit. De gemeente heeft het Volkshuisvestingsfonds aangevraagd en dit is eveneens toegekend voor verwerving van particuliere woningen tussen het corporatiebezit om vervolgens de hele wijk met de corporatiewoningen aan te kunnen pakken. Het college en de raad hebben beleidsvrijheid bij de keuze | Geen gevolgen voor het besluit. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | welk instrument ingezet wordt om een ontwikkeling te realiseren. In voorliggende casus is gekozen voor het voorkeursrecht om de gehele wijk aan te kunnen pakken en het Volkshuisvestingsfonds kan vervolgens ingezet worden voor verwerving. | |
| 7.4 | Onvoldoende belangenafweging | Zie 3.6 | Geen gevolgen voor het besluit. |
| 7.5 | Rechtszekerheid en dreigende indirecte onteigening | Indiener geeft aan het tegenstrijdig te achten dat onteigening niet aan de orde is, maar de gemeente wel naar de rechter zal gaan indien geen overeenstemming bereikt wordt over de koopsom. De gemeente heeft aangegeven de door de omgevingswet voorgeschreven procedure te willen volgen. Dat betekent dat eerst onderhandeld wordt over de prijs. Indien de verkopende partij niet tevreden is met de onderhandelingen kan deze, zo schrijft de wet voor, de gemeente verzoeken de rechter te verzoeken de prijs te bepalen. De gemeente besluit dus niet naar de rechter te stappen, de verkopende partij kan de gemeente vragen een verzoek bij de rechtbank te leggen. Dit ondermijnt geen uitgangspunt van vrijwillige verkoop, de gemeente dwingt niemand tot verkoop. Tijdens de onderhandelingen over de koopsom mag een verkopende partij alle informatie aandragen die zij noodzakelijk acht voor de onderhandeling. | Geen gevolgen voor het besluit. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 7.6 | Ontbreken van reële alternatieven | Indiener geeft aan dat alternatieven onvoldoende onderzocht zijn. Daarnaast geeft indiener aan dat onduidelijk is welke alternatieven beschikbaar zijn voor woningeigenaren die hun woning verliezen. Met betrekking tot het eerste wordt verwezen naar het Volkshuisvestingsprogramma. Het college en de raad hebben beleidsvrijheid in de keuze welk instrument ingezet wordt. Met betrekking tot de alternatieven voor woningeigenaren geldt dat indien verkopers besluiten hun woning te verkopen, zij zelf op zoek dienen te gaan naar een alternatieve woning. Dat is hetzelfde bij particuliere woningverkoop. Tijdens de bewonersavond is toegezegd dat zoveel mogelijk met ZOwonen wordt onderzocht of verkopers geholpen kunnen worden in de zoektocht naar een nieuwe woning in de vorm van huur. | Geen gevolgen voor het besluit. |
| 7.7 | Gebrekkige en misleidende communicatie | Indiener geeft aan dat zij op moment van kopen niet geïnformeerd was over de plannen in de wijk. Allereerst is de gemeente niet verantwoordelijk voor de informatie die makelaars verstrekken bij de verkoop van woningen. Het voorkeursrecht is gevestigd om een bepaalde ontwikkeling mogelijk te maken. De gemeente heeft in haar Volkshuisvestingsprogramma aangegeven de woningen in eigendom te willen verkrijgen | Geen gevolgen voor het besluit. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Om deze woningen te verkrijgen is het voorkeursrecht gevestigd. Om te voorkomen dat deze woningen vlak voor het vestigen van het voorkeursrecht verkocht zouden worden, is het gebruikelijk om de plannen pas bekend te maken gelijktijdig met het vestigen van het voorkeursrecht. | |

**Bezwaren**

Naast de zienswijzen zijn ook bezwaren ingediend tegen de beschikking van 1 september 2025 waarin het voorlopige voorkeursrecht door het college van burgemeester en wethouders gevestigd is. Deze bezwaren zijn, indien de gemeenteraad het voorkeursrecht bevestigd, automatisch gericht tegen het besluit van de gemeenteraad. Onderstaand is een overzicht gegeven van de bezwaren. De meeste bezwaren zijn gelijkluidend aan de zienswijzen. Deze zijn dan niet verder uitgewerkt. Naar alle waarschijnlijkheid worden deze bezwaren op 18 december 2025 behandeld door de onafhankelijke bezwaarschriftencommissie.

| |
|---|
| **Bezwaar 1. Ontvangen op 26 september 2025** |
| Overeenkomstig zienswijze 3 |
| **Bezwaar 2. Ontvangen op 26 september 2025** |
| Overeenkomstig zienswijze 4 |
| **Bezwaar 3. Ontvangen op 30 september 2025** |
| Overeenkomstig zienswijze 6 |
| **Bezwaar 4. Ontvangen op 1 oktober 2025** |
| Overeenkomstig zienswijze 7 |
| **Bezwaar 5. Ontvangen op 9 oktober 202**5 |
| Overeenkomstig zienswijze 5 |
| **Bezwaar 6. Ontvangen op 11 oktober 2025** |
| - Informatie was niet bekend bij koopwoning (1 jaar geleden)<br>- Inbreuk op woongenot en financieel nadeel |