

Motie: Sociaal onderhandelen binnen voorkeursrecht

De Gemeenteraad van Sittard-Geleen, in vergadering bijeen op 4 juni 2026
behandelend "Beslissing op bezwaar Voorkeursrecht"

Constaterende dat:

- Het voorkeursrecht een effectief middel kan zijn om te sturen op woonbeleid, mits deugdelijk wordt gehandeld door de gemeente;
- Veel bezwaarmakers (eigenaren) zich genoodzaakt voelen op termijn een andere woning te moeten vinden;
- Veel bezwaarmakers zich grote zorgen maken omtrent hun financiële situatie bij verkoop van hun woning;
- Veel bezwaarmakers aantasting van het woongenot ervaren door het vestigen van het voorkeursrecht.

Overwegende dat:

- De bezwaarschriften gegrond verklaren resulteert in het moeten heroverwegen van het vestigen van het voorkeursrecht;
- Met de invoering van het voorkeursrecht marktspeculanten nu al effectief buiten de deur zijn gezet;
- Situaties zich kunnen voordoen (zoals scheiding) waarbij eigenaren genoodzaakt zijn hun woning te verkopen;
- In een verhitte woningmarkt woningen ieder jaar duurder worden en standaard fors overboden wordt;
- Men slechts één keer vrijstelling mag krijgen op de overdrachtsbelasting;
- De hoge kosten bij het verkrijgen van een nieuwe woning (deels) gecompenseerd worden door een overbiedende koper;
- Bij een vastgelopen onderhandeling met de gemeente kan worden overgegaan op een prijsvaststellingsprocedure bij de rechtbank;
- Binnen de prijsvaststellingsprocedure wordt de werkelijke waarde bepaald krachtens de Omgevingswet Artikel 15.22: *1. De werkelijke waarde van de onteigende zaak wordt vergoed. 2. Bij het bepalen van de werkelijke waarde wordt uitgegaan van de prijs die tot stand zou zijn gekomen bij een veronderstelde vrije koop in het economische verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper. 3. In bijzondere gevallen wordt de werkelijke waarde naar een andere maatstaf bepaald.* (Kanttekening: onteigenaar moet worden gelezen als vervreemder in context van het voorkeursrecht);
- De definitie van "redelijk handelende koper" discutabel is bij een schaarse woningvoorraad;
- Eigenaren sociaal tegemoetkomen soms meer vereist dan de wettelijke kaders van de Omgevingswet.

Verzoekt het college:

- Altijd rekening te houden met de persoonlijke situaties van de eigenaren en hierin financieel tegemoet te komen binnen de prijsbepaling.

En gaat over tot de orde van de dag.

Indiener:

Richard Bok
Fractievoorzitter SP

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'R. Bok', with several large, sweeping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Mede-indieners(s):