

De gemeenteraad in vergadering bijeen op 12 november 2025 behandelend het agendapunt “Vestigen voorkeursrecht in het kader van “straatje erbij” en moderniseringslocatie Philipsbuurt”.

Constateerende dat:

- er door de gemeente voorkeursrecht gelegd wordt op particuliere woningen in de Philipsbuurt in Sittard;
- de gemeente ZOwonen woningen wil laten bouwen in de Philipsbuurt;
- alle woningen in de Philipsbuurt in het verleden verhuurd werden en de woningcorporatie een deel van deze woningen bewust verkocht heeft;
- er daardoor woningblokken zijn waarin ZoWonen niet het meerendeel van de woningen in eigendom heeft;
- particuliere woningen veelal in goede staat en gemoderniseerd zijn blijkend uit recente taxatierapporten;
- meerdere particuliere woningen reeds energielabel C bezitten en vermoedelijk voor relatief weinig geld opgewaardeerd kunnen worden naar energielabel B of hoger;
- ZOwonen in het verleden haar woningen in dezelfde staat, of beter, had kunnen brengen wanneer zij uit de huuropbrengsten net zoveel in deze woningen geïnvesteerd hadden als de particuliere eigenaren;
- de gemeente in het Raadsvoorstel expliciet aangeeft dat er geen sprake is van onteigening en daarmee impliciet ook dat er van “Algemeen belang” geen sprake is;
- de gemeente aangeeft tegen marktwaarde woningen te willen aankopen;
- daarmee nogmaals wordt aangegeven dat “Algemeen belang” niet aan de orde is want dan zou er tegen onteigeningswaarde moeten worden aangekocht.

Overwegende dat:

- meerdere particuliere woningbezitters reeds hebben aangegeven te willen blijven wonen;
- het eigendomsrecht een belangrijk recht is waar alleen in “Algemeen belang” aan getornd mag worden;
- geconstateerd is dat “Algemeen belang” niet speelt;
- het onbehoorlijk bestuur is indien de gemeente haar inwoners onder druk probeert te zetten om onder de onteigeningswaarde aan te kopen indien de gemeente zich op “Algemeen belang” zou beroepen;
- onrust over wat er met hun woning gaat gebeuren het leefgenot negatief beïnvloedt;
- door onrust particuliere woningeigenaren investeringen in hun woning zullen uitstellen waardoor verdere verduurzaming pas later zal gebeuren;
- particuliere bewoners recht hebben om binnen redelijke tijd te weten waar zij aan toe zijn;
- het meermaals verlengen van het voorkeursrecht met als doel om de particuliere woningeigenaren uiteindelijk toch onder de psychische druk te laten bezwijken om toch te verkopen als ontoelaatbaar moet worden gekwalificeerd.

Verzoekt het college om:

- het voorkeursrecht na 3 jaar niet te laten verlengen;
- er zorg voor te dragen dat er geen druk op de particuliere woningeigenaren zal worden uitgeoefend om hun woning te verkopen;
- het onderhoud van de buurt tijdens de periode dat er voorkeursrecht op de woningen wordt opgelegd op hetzelfde niveau zal blijven als dat nu het geval is;
- bij woningblokken waarvan ZOwonen geen meerderheid van woningen in eigendom heeft als uitgangspunt te nemen dat deze woonblokken verduurzaamd moeten worden.

Indiener:

Jack Renet,  
Raadslid Samen Politiek Actief (SPA)

