

Heerlen

Raadsvoorstel

Heerlen,
12 mei 2026

Vergadering
gemeenteraad
Heerlen

Datum
raadsvergadering
24 juni 2026
Documentnummer
795119
Agendapunt

Onderwerp

Bestendigen gevestigd voorkeursrecht Sint Jansstraat 55 te Hoensbroek

Inleiding/aanleiding

Heerlen is te omschrijven als een eigentijdse, unieke stad met een intensief verleden dat zich kenmerkt door grote welvaart, maar ook tegenspoed, getuige de economische omstandigheden na de mijnsluitingen. Heerlen is tegelijkertijd te omschrijven als veerkrachtige stad met torenhoge ambities om haar uitdagingen waar zij zich voor ziet staan, aan te pakken. Ook op het gebied van wonen.

Heerlen wil een aantrekkelijke gemeente zijn om te wonen en te verblijven. Het woon- en leefklimaat is evenwel niet in balans. Het gebrek aan balans valt af te lezen aan graadmeters zoals de Leefbarometer, SES-WOA scores, en aan de schaarste aan passende woningen voor verschillende doelgroepen. De samenstelling en staat van de Heerlense woningvoorraad wijkt sterk af van landelijke gemiddeldes. Heerlen kent een grote oververtegenwoordiging van goedkope particuliere huurwoningen, goedkope koopwoningen (getuige de overconcentratie van lage energielabels veelal in kwetsbare staat), en een kwetsbare voorraad sociale huurwoningen. In veel buurten en wijken leidt de resulterende eenzijdige samenstelling van de woningvoorraad voelbaar tot hyperconcentraties van kwetsbaarheid en armoede.

Heerlen huisvest door diverse omstandigheden aanzienlijke aantallen van elders afkomende kwetsbaardere inwoners in Heerlense buurten waar de leefbaarheid en veerkracht al (zwaar) ondergemiddeld zijn. De woningmarkt, zoals het Nationaal Programma Heerlen-Noord in recente rapporten op urgente wijze inzichtelijk maakte, functioneert op deze manier als een onrechtvaardige sorteermachine.

Teneinde onze stad te kunnen ontwikkelen naar een kwalitatief hoogwaardige, gezonde en attractieve stad om te wonen, te verblijven en te werken is het van belang om het woonklimaat in Heerlen weer in balans te krijgen en te verbeteren. De noodzakelijk geachte bijstelling wil Heerlen o.a. bereiken door een fundamenteel nieuwe benadering van de Heerlense woonprogrammering.

Met de vaststelling van het beleidspakket Grip op Wonen eind 2023 is reeds een belangrijke stap gezet om sturing te geven aan de verbetering van het woonklimaat. Dit beleidspakket ziet op sturing van woningbouw en / of transformatie onder andere op grond van de Parkstadwet. Voor zover sprake is van initiatieven voor woningbouw worden enkel herontwikkelingen met een kwalitatief hoogwaardig, toekomstbestendig woonprogramma bestemd voor een grote diversiteit aan huishoudens kansrijk geacht.

Behalve met bovenstaande willen we onze doelstellingen ook verwezenlijken op grond van het Uitvoeringsprogramma Volkshuisvestingsfonds Heerlen-Noord 2025-2035, inclusief bijbehorende Uitvoeringsplan Volkshuisvestingsfonds Heerlen-Noord 2025 t/m 2027, waarin onder meer het in- en uitpanden van panden als een instrument is opgenomen en hiervoor ook Rijksmiddelen zijn toegekend. Met de inzet van het grondinstrumentarium ook mede conform coalitieakkoord voert de gemeente een actiever grondbeleid.

Het pand staande en gelegen aan de Sint Jansstraat 55 te Hoensbroek is momenteel in gebruik voor de functie wonen in de vorm van onzelfstandige bewoning c.q. logies. De huidige aanwending van het pand als onzelfstandige woonruimten / logies is niet gewenst omdat de functie die in het pand wordt toegestaan middels het overgangsrecht een aantrekkende werking heeft op een kwetsbare doelgroep die veelal te maken heeft met armoede, economische en sociaalmaatschappelijke problemen en die in de buurt van de woonplek overlast veroorzaken en een negatieve impact hebben op de leefbaarheid en veiligheid in de wijk. In dit deel van de stad er sprake is van een overaanbod aan particuliere verhuur van kleine woningen, kamers en studio's. De woning Sint Jansstraat 55 ligt in het aanloopgebied van de focuswijk van het Nationaal Programma Heerlen-Noord dat door het Rijk is aangewezen als NPLV-gebied vanuit het nationaal Programma Leefbaar en Veiligheid. Waarvoor een langjarige, structurele inhaalrace wordt gerealiseerd om de leefbaarheid, veiligheid en sociaaleconomische kansen te verbeteren. Dit wordt gedaan door het tegen gaan van verpaupering, de woningvoorraad te verbeteren en armoedeconcentratie te doorbreken.

De aan het pand bij het Tijdelijk deel Omgevingsplan 'bestemmingsplan Hoensbroek Zuid', toegedeelde functie, zijnde Wonen W(v) (vrijstaande woningen), bestaat grote behoefte. Deze toegedeelde functie draagt -in tegenstelling tot het feitelijke gebruik- bij aan de transformatieopgave die met betrekking tot het verbeteren van de woonkwaliteit is voorzien in het stadsdeel Hoensbroek-Centrum, waaronder de Sint Jansstraat valt en het aanpalend gebied van de focuswijk Hoensbroek binnen het Nationaal Programma Heerlen-Noord.

Grondinstrumentarium

Om gewenste ontwikkelingen tot stand te brengen kan de gemeente ervoor kiezen om actief de vastgoedmarkt te betreden. Per situatie zal de gemeente de haar gewenste rol afwegen.

Eén van de instrumenten die de gemeente kan toepassen als zij een actieve rol op de vastgoedmarkt inneemt om de realisatie van haar beleidsdoelstellingen bij gewenste herontwikkelingen te ondersteunen is de vestiging van een voorkeursrecht op grond van hoofdstuk 9 van de Omgevingswet.

Vooropgesteld, de inzet van het voorkeursrecht is nadrukkelijk te zien als een aanvulling op de altijd aanwezige mogelijkheid om via minnelijk overleg vastgoed in het betreffende transformatiegebied te verwerven. Wat ons betreft ligt het primaat ook bij het minnelijke traject.

Echter vanwege de importantie voor de gemeente om de woonkwaliteit van het stadsdeel Heerlen-Noord en in het bijzonder de Sint Jansstraat te verbeteren en te sturen op de realisatie van kwalitatief hoogwaardige woonaanbod ten behoeve van het verkrijgen van een gedifferentieerde bevolkingssamenstelling kiest de gemeente ervoor een actieve rol

aan te nemen en daarmee regie te pakken op de verwerving, indien aan de orde woningverbetering en gewenste transformatie door middel van de vestiging van het voorkeursrecht als aanvullend instrument en wel krachtens van artikel 9.1 eerste lid onder a van de Omgevingswet.

Het voorkeursrecht brengt met zich dat de eigenaar van de onroerende zaak of van een beperkt zakelijk recht op die onroerende zaak in het geval van een voorgenomen vervreemding van de (zakelijke rechten op de) onroerende zaak, verplicht is, de onroerende zaak eerst aan de gemeente te koop aan te bieden. Alleen als de gemeente geen gebruik maakt van de mogelijkheid tot aankoop kan de eigenaar juridisch leveren aan een derde. Het voorkeursrecht is een passief instrument; het verplicht niet tot verkoop. Als een eigenaar niet wil verkopen, gebeurt er niets.

Vorenstaande laat overigens onverlet dat de gemeente eigenaren actief kan benaderen om te sonderen of er bereidheid bestaat tot verkoop over te gaan.

Grondslag voorkeursrecht

Bij de vestiging van een voorkeursrecht moet het gaan om onroerende zaken waaraan in een omgevingsplan een niet-agrarische functie is toegedacht of toegedeeld en waarvan het gebruik moet afwijken van die toegedachte of toegedeelde functie.

Aan het pand aan de Sint Jansstraat 55 te Hoensbroek is de functie Wonen W(v) (vrijstaande woningen) toegedeeld en het huidige gebruik is onzelfstandige bewoning.

Het feitelijke huidige gebruik wijkt daarmee af van de toegedeelde functie.

Belangenafweging

Tegenover de hiervoor genoemde algemene belangen staan de belangen van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden. Deze belanghebbenden kunnen niet worden verplicht hun rechten te verkopen. Het is wel zo dat zij, indien zij aan een derde wensen te vervreemden, zij het betreffende goed eerst aan de gemeenten dienen aan te bieden. Het wettelijke regime van het voorkeursrecht kent een aantal vrijstellingen. In artikel 9.8. van de Omgevingswet wordt aangegeven in welke gevallen levering is 'vrijgesteld' of 'vrijstelling' kan worden verkregen van de aanbiedingsplicht aan de gemeente. Na afweging van het algemene belang dat is gediend met de vestiging van het voorkeursrecht tegen het individuele belang van de hierbij betrokken eigenaren en beperkt gerechtigden, komen wij tot de conclusie dat het vestigen van het voorkeursrecht zwaarder moet wegen dan het achterwege laten van de toepassing daarvan. In deze belangenafweging konden, wegens onbekendheid hiermee, niet worden meegenomen de eventuele zeer specifieke, op de individuele situatie van een eigenaar of beperkt gerechtigde toegespitste belangen. Bij onze beoordeling heeft meegewogen dat de wetgever bij de vaststelling van de regeling met betrekking tot het voorkeursrecht rekening heeft gehouden met de belangen van eigenaren en beperkt gerechtigden. Immers, de wettelijke regeling kent een uitgebreide rechtsbescherming en bestaande rechtsverhoudingen worden voldoende gerespecteerd. Voorts geldt dat de gerechtigden een reële prijs ontvangen voor hetgeen zij vervreemden aan de gemeente. Immers, wanneer de eigenaar en de gemeente geen overeenstemming kunnen bereiken over de prijs, kunnen er op verzoek van de vervreemder door de rechtbank, deskundigen worden benoemd, die een advies over de prijs uitbrengen.

Vestigingsprocedure

Op 15 april 2026 hebben burgemeester en wethouders ingevolge artikel 9.1. tweede lid van de Omgevingswet een voorlopig voorkeursrecht gevestigd. Dit voorkeursrecht vervalt van rechtswege drie maanden na ingaan van dat besluit, tenzij voor dat tijdstip een besluit van de raad tot aanwijzing ingevolge artikel 9.1. eerste lid in samenhang met artikel 9.4. van de Omgevingswet in werking treedt. Om de aanwijzing te laten voortduren is het derhalve noodzakelijk dat uw raad ingevolge artikel 9.1. eerste lid onder a in samenhang met artikel 9.4. derde lid van de Omgevingswet tijdig besluit om een voorkeursrecht te vestigen op de onroerende zaak staande en gelegen aan de Sint Jansstraat 55 te Hoensbroek, kadastraal bekend gemeente Heerlen sectie V nummers 218 en 219 ter grootte van respectievelijk 316 m² en 6 m².

Zienschijzen

Belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld een zienschijze in te dienen gericht tegen de ontwerpraadstukken. Er zijn geen zienschijzen ingediend.

Mandaat

In de Algemene wet bestuursrecht is geregeld dat een bestuursorgaan mandaat kan verlenen, tenzij bij wettelijk voorschrift anders is bepaald of de aard van de bevoegdheid zich tegen mandaatverlening verzet.

Uit de memorie van toelichting van de Omgevingswet (kamerstuk 35 133 nr. 3) blijkt dat zowel het geven van een voorkeursbeschikking als het geven van een onteigeningsbeschikking zich niet lenen voor delegatie of mandaat. De aard van de bevoegdheid verzet zich daartegen.

De bevoegdheid tot het intrekken van een voorkeursrechtbeschikking verzet zich daarentegen niet tegen mandaat. Door het intrekken van het voorkeursrecht wordt de beperking van een eigenaar om zijn onroerende zaak over te dragen, weer hersteld. Bovendien kan een intrekking via mandaat eraan bijdragen dat de intrekking sneller verloopt. Voor de eigenaar kan intrekking via mandaat dus juist gunstig uitpakken. Intrekking van het voorkeursrecht is aan de orde als de grondslag of de geldingsduur is vervallen, maar kan bijvoorbeeld ook aan de orde zijn als door verkoop aan een derde, hetzelfde resultaat bereikt kan worden, en met deze derde hierover ook afspraken vastgelegd worden in een (anterieure) overeenkomst. Dan zou er een reden kunnen zijn om niet van het voorkeursrecht gebruik te maken.

Deze bevoegdheid mandateren aan het college houdt in dat de intrekking sneller kan verlopen hetgeen de gewenste transformatie van het pand ten goede kan komen. Om die reden wordt dan ook voorgesteld om het intrekken van het voorkeursrecht (na vestiging) te mandateren aan het college.

Kader

Programma Duurzaamheid, pijler Volkshuisvestingfonds

Coalitieakkoord

Uitvoeringsprogramma Volkshuisvesting 2025 – 2035 (ambitie veiliger en leefbaar maken van woongebieden in Heerlen Noord)

Nationaal Programma Heerlen Noord

Omgevingswet (hoofdstuk 9: voorkeursrecht)

Nota Grond- en vastgoedbeleid

Kernthema

Duurzaamheid, afval, riool en milieubeheer.

Bevoegdheid

Op basis van artikel 9.1. eerste lid onder a van de Omgevingswet is de raad bevoegd een voorkeursrecht te vestigen.

Voorstel

1. Op grond van artikel 9.1. eerste lid onder a van de Omgevingswet en voor de duur zoals omschreven in artikel 9.4. eerste lid onder c van de Omgevingswet tot het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht op de onroerende zaken die zijn vermeld op de bij dit besluit behorende kadastrale tekening met kenmerk Geo-31170 en de bij dit besluit behorende perceellijst vermeldende hun kadastrale aanduiding, hun grootte en de namen van de eigenaren en rechthebbenden, een en ander volgens de openbare registers van het kadaster naar de stand per 23 april 2026, zulks met de aantekening dat deze onroerende zaken eerder in een aanwijzing betrokken zijn geweest, te weten een aanwijzing van burgemeester en wethouders van 15 april 2026 ingevolge artikel 9.1. tweede lid van de Omgevingswet, welk voorkeursrecht vervalt drie maanden na het ingaan ervan of, als dat eerder is, op het tijdstip dat een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1, eerste lid van de Omgevingswet ingaat;
2. Vast te stellen dat op de bij dit besluit betrokken onroerende zaken in de afgelopen twee jaar niet eerder betrokken is geweest bij het vestigen van een voorkeursrecht op grond van artikel 9.1 eerste lid onder a van de Omgevingswet;
3. Vast te stellen dat dit voorkeursrecht vervalt vijf jaar na het ingaan ervan, tenzij die termijn met toepassing van artikel 9.4. tweede lid met 5 jaar is verlengd, aan het einde van de verlengde termijn;
4. Het (gedeeltelijk) intrekken van het voorkeursrecht (na vestiging) te mandateren aan het college van burgemeester en wethouders en de daarmee samenhangende feitelijke handelingen te machtigen;
5. Dit besluit gedurende zes weken ter inzage te leggen op het gemeentehuis, kennis te geven van de terinzagelegging in het Gemeenteblad, en de eigenaren en andere belanghebbenden per brief van de procedurele en materiële rechtsgevolgen van dit besluit in kennis te stellen;
6. Dit besluit uiterlijk binnen vier dagen na bekendmaking daarvan te doen inschrijven in de openbare registers van het kadaster.

Argumenten

1.1 De toegedeelde functie bij de beoogde transformatie van de locatie Sint Jansstraat 55 te Hoensbroek voldoet aan de wettelijke criteria om een voorkeursrecht te vestigen: een niet agrarische functie en afwijkend gebruik van die functie.

Het pand Sint Jansstraat 55 te Hoensbroek is reeds geruime tijd in gebruik voor onzelfstandige bewoning / logies op grond van het overgangsrecht en oude vergunningen. Gezien de inrichting en de sinds decennia lopende exploitatie van het pand ligt het niet voor de hand dat deze feitelijke situatie ondanks vastgestelde beleidspakket Grip op Wonen van eind 2023 wordt beëindigd, zodat de noodzakelijk geachte kwaliteitsverbetering in woon- en leefklimaat in het betreffende stadsdeel niet binnen afzienbare tijd tot realisatie zal komen, e.e.a. zoals nader geduid in o.a. de vastgestelde documenten Nieuw Heerlens Woonfundament en Uitvoeringsprogramma Volkshuisvestingsfonds Heerlen-Noord 2025-2035, inclusief het Uitvoeringsplan

Volkshuisvestingsfonds Heerlen-Noord 2025 t/m 2027. Daarvoor is overheidsingrijpen noodzakelijk.

De toegedeelde functie in het omgevingsplan is niet-agrarisch en het huidige gebruik wijkt af van die in het omgevingsplan toegedeelde functie.

1.2 Het voorkeursrecht geldt als strategisch instrument.

Het voorkeursrecht kan als passief verwervingsinstrument de gemeente ondersteuning bieden bij het voeren van haar grondbeleid. Door de vestiging van het voorkeursrecht wordt de positie van de gemeente op de grondmarkt versterkt ten behoeve van de verwezenlijking van haar ruimtelijk beleid.

1.3 Het voorkeursrecht werkt als beschermingsinstrument.

De gemeente wordt door de vestiging van het voorkeursrecht in staat gesteld ongewenste transacties te voorkomen. Door de vestiging van het voorkeursrecht kan worden voorkomen dat derden de gronden gelegen in het plangebied kopen. Bij een voorgenomen gewenste verkoop van een eigenaar is als eerste de gemeente in de gelegenheid om aan te kopen.

1.4 Door het vestigen van het voorkeursrecht is sprake van een prijsbeheersingseffect.

Vestiging van het voorkeursrecht kan prijsopdrijving van tegen elkaar opbiedende marktpartijen voorkomen. Een prijsopdrijving, die wellicht een nadelige invloed zou kunnen hebben op de financiële en economische haalbaarheid van de ontwikkeling van het plan wordt tegengegaan.

1.5 Een zorgvuldige belangenafweging rechtvaardigt het verkrijgen van grip op de grondmarkt in het betreffende gebied waarop het besluit tot vestigen van het voorkeursrecht ziet.

Met het vestigen van het voorkeursrecht krijgt de gemeente een betere positie als de eigenaar van de onroerende zaken tot voorgenomen verkoop overgaat. Hierdoor blijven gewenste ruimtelijke ontwikkelingen haalbaar. Om te voorkomen dat bij geplande ontwikkelingen de grondprijzen door bijvoorbeeld speculatie worden opgedreven, wordt door de gemeente dit voorkeursrecht gevestigd.

Behalve het belang van de gemeente om grip te hebben op de gewenste ontwikkelingen c.q. transformatieopgaves hebben eigenaren van onroerende zaken gelegen in het als zodanig aangeduide te herontwikkelen c.q. te transformeren gebied anderzijds belang bij het volle eigendomsrecht van hun onroerende zaken de vrijheid om over dat eigendom te beschikken bijv. door het over te kunnen dragen aan wie zij willen. Dit weegt echter niet op tegen het belang van de gemeente om meer sturing te kunnen geven op de ontwikkeling c.q. transformatie en de invulling van de locaties die bijdragen aan evenwichtige en gezonde wijken of deze versterken.

De Omgevingswet bevat de nodige waarborgen om eigenaren en rechthebbenden te beschermen. Daarnaast geldt dat een voorkeursrecht uitsluitend betekent dat eigenaren en rechthebbenden als zij over wensen gaan tot verkoop deze onroerende zaken eerst aan dienen te bieden aan de gemeente. Een voorkeursrecht betekent niet dat eigenaren gedwongen worden tot verkoop van de onroerende zaken waarvan zij eigenaar zijn.

1.6 Met het aannemen van een actieve rol op de vastgoedmarkt door middel van de vestiging van het voorkeursrecht wordt regie genomen op de gewenste transformatie die leidt tot het verbeteren van de woon- en leefkwaliteit in het stadsdeel Hoensbroek-Centrum en het aanpalende gebied van de focuswijk Hoensbroek.

Met de vaststelling van het Nieuw Heerlens Woonfundament en het Uitvoeringsprogramma Volkshuisvestingsfonds Heerlen-Noord 2025-2035, inclusief het Uitvoeringsplan Volkshuisvestingsfonds Heerlen-Noord 2025 t/m 2027 wordt het belang van de transformatieopgave met betrekking tot de verbetering van de leefbaarheid, veiligheid en sociaaleconomische kansen door het tegengaan van verpaupering, het verbeteren van de woningvoorraad en het doorbreken van armoedeconcentratie opdat een kwalitatief hoogwaardig woningaanbod ontstaat dat bijdraagt aan een sterke, gezonde en gemêleerde woonwijken. Daarnaast draagt dit ook bij aan de doelstellingen van het Nationaal Programma Heerlen-Noord

1.7 In verband met de transformatieopgave met betrekking tot de bestaande woningvoorraad gericht op het verbeteren van de woonkwaliteit en daarmee de leefbaarheid in kwetsbare wijken, zijn middelen beschikbaar om over te kunnen gaan tot het doen van aankopen van panden.

Met de beschikbare middelen uit het Volkshuisvestingsfonds Heerlen-Noord kan adequaat gehandeld worden voor het doen van aankopen, geschikt maken en/of verduurzamen van panden opdat hiermee uitvoering te geven aan de verbetering van de woon- en leefkwaliteit van de kwetsbare wijken.

2.1 Nu er niet eerder op grond van artikel 9.1 eerste lid aanhef en onder a de voorafgaande twee jaren is gevestigd betekent dat deze vestigingsgrondslag mogelijk is.

3.1 De looptijd van een voorkeursrecht en de bepalingen van het vervallen van een voorkeursrecht is wettelijk vastgelegd.

4.1 Het (gedeeltelijk) intrekken van het voorkeursrecht (na vestiging) te mandateren aan het college van burgemeester en wethouders en de daarmee samenhangende feitelijke handelingen te machtigen..

5.1 De kring van bekendmaking en de wijze waarop dit moet geschieden is wettelijk geregeld.

6.1 Na inschrijving in de openbare registers gaat het voorkeursrecht in.

Tegenargumenten en risico's

1.1 Het passieve karakter van het voorkeursrecht maakt dat eigendomsverkrijging door de gemeente niet zeker is.

Indien een grondeigenaar niet voornemens is tot verkoop, gebeurt er niets. Het voorkeursrecht verplicht de eigenaar tot niets. Bovendien is eigendomsoverdracht in bij wet genoemde situaties aan derden mogelijk. Bijvoorbeeld op grond van een gesloten koopovereenkomst waarbij de overeenkomst voldoende bepaalbaar is, deze is ingeschreven in de openbare registers voor bekendmaking van het voorkeursrecht en de overdracht plaatsvindt binnen 6 maanden na inschrijving.

1.2 De eigenaar bepaalt het onderhandelingstempo.

Indien de eigenaar per aangetekend schrijven aangeeft dat hij tot verkoop wenst over te gaan gelden fatale termijnen waarbinnen de gemeente dient te acteren.

Indien de gemeente niet tijdig een besluit neemt, besluit om niet in onderhandeling te treden of niet tot aankoop over te gaan, is de eigenaar gedurende drie jaar vrij zijn onroerende zaak aan een derde te vervreemden. Ook kan de eigenaar de rechtbank verzoeken een oordeel te geven over de prijs. In sommige gevallen kan de gemeente verplicht worden tot aankoop over te gaan. Dat is aan de orde indien eigenaar binnen drie maanden nadat de beschikking van de rechtbank onherroepelijk is geworden schriftelijk aangeeft zijn onroerende zaken tegen de door de rechtbank bepaalde prijs wil verkopen. Daarnaast kan er een koopplicht ontstaan wegens bijzondere persoonlijke omstandigheden. Het verzoek daartoe moet met redenen omkleed zijn. Uit schaarse jurisprudentie blijkt dat het moet gaan om een urgente persoonlijke situatie aan de zijde van de eigenaar van de onroerende zaak.

1.3 Er bestaat een aantal grondslagen waarop een eigenaar, op dat moment vervreemder, aanspraak kan maken op een schadevergoeding die hij als gevolg van de overdracht van een onroerende zaak of van een beperkt recht daarop aan de gemeente heeft geleden.

Dit kan bijvoorbeeld het gevolg zijn als op de laatste dag van de geldingsduur van het voorkeursrecht de functie niet is toegedacht in een omgevingsvisie, een programma of in een omgevingsplan. Dit betekent dat deze dus ook tijdig gereed moeten zijn, conform de tijdstippen die hiervoor in de Omgevingswet worden genoemd. Artikel 15.52. van de Omgevingswet biedt de vervreemder in dergelijke gevallen de mogelijkheid tot het verkrijgen van schadevergoeding. De wet clauseert de gevallen waarin om een schadevergoeding verzocht kan worden. Ten aanzien van een vordering tot schadevergoeding is de civiele rechter bevoegd binnen wiens rechtsgebied de onroerende zaak waarop het voorkeursrecht rustte geheel of grotendeels ligt.

De afgelopen jaren zijn enkele rechterlijke uitspraken gedaan over schadevergoeding bij het voorkeursrecht. Voor schadevergoeding op grond van de voorheen geldende Wet voorkeursrecht gemeenten bestond volgens die jurisprudentie – onder verwijzing naar de parlementaire geschiedenis – alleen aanleiding als sprake was van directe schade door bijvoorbeeld verlies van de concrete mogelijkheid de onroerende zaak voor een hogere prijs aan een derde te verkopen, verlies van huurinkomsten en kosten voor vergeefs gedane aanpassingen (Rb. Rotterdam 19 juni 2013, ECLI:NL:RBROT:2013:5138). Daarnaast handelt een bevoegd gezag bijvoorbeeld onrechtmatig door een voorkeursrecht in stand te houden, terwijl evident is dat de aan de voorkeursbeschikking ten grondslag gelegde functie niet (meer) zal worden gerealiseerd. De rechtspersoon op naam waarvan het voorkeursrecht is gevestigd, is dan aansprakelijk voor de schade die daaruit voortvloeit (Rb. Midden-Nederland 19 februari 2014, ECLI:NL:RBMNE:2014:626). De verwachting is dat deze (schaarse) jurisprudentie ook onder de Omgevingswet zijn betekenis zal behouden.

1.4 Eerst met een bestendigingsbesluit van de raad op grond van een omgevingsplan is een voorkeursrecht definitief gevestigd.

De nu voorliggende voorkeursrechtbeschikking heeft een geldingsduur van 3 maanden. Binnen deze periode dient de gemeenteraad een bestendigingsbesluit te nemen. Indien deze besluitvorming niet tijdig wordt genomen vervalt het voorkeursrecht en kan het gedurende twee jaren niet betrokken worden bij eenzelfde voorkeursrecht.

Kosten en dekking

Aan het nemen van dit besluit zijn alleen procedurele kosten verbonden, zoals publicatiekosten en voorbereidings- en uitvoeringskosten. Deze kosten zijn begroot op € 2.500 en worden door de gemeente gedragen en komen ten laste van het Volkshuisvestingsfonds, kostenplaats 60830017.

Binnen het Volkshuisvestingsfonds Heerlen-Noord is budget beschikbaar voor de verwerving, als ook voor het tijdelijk beheer, de eventuele verbetering en te zijner tijd de verkoop van de locatie waarvan de eigendomsverkrijging thans wenselijk is. Dit bedrag is opgenomen om snel en adequaat te kunnen handelen op het moment dat onroerende zaken te koop aangeboden worden binnen deze gebieden. Met verwerving van hiervan heeft de gemeente ook zelf de regie over de verduurzaming en de invulling van een passende woonfunctie op de locatie.

Product Volkshuisvestingsfonds kostenplaats 60830017 Product Volkshuisvestingsfondskostenplaats 60830017

<i>Beschikbare middelen inponden VHF</i>	€ 16.000.000
<i>Geboekt tot voorstel</i>	€ 2.703.800
<i>Verplichtingen procedurele kosten t.b.v. voorkeursrecht beschikking</i>	€ 2.500
<i>Saldo</i>	€ 13.293.700
<i>Reservering t.b.v. verwerving</i>	€ 475.000
<i>Nog te besteden*</i>	€ 12.818.700

* De nog te besteden middelen worden aangevuld met de inkomsten die de gemeente realiseert bij verkoop van panden die vanuit het Volkshuisvestingsfonds aangekocht zijn.

Communicatie

Belanghebbenden worden per brief van uw besluitvorming in kennis gesteld. Uw besluit wordt voorts gepubliceerd in het Gemeenteblad van Heerlen. Uw besluit en bijbehorende bijlagen worden tevens ter inzage gelegd gedurende 6 weken. Het gevestigde voorkeursrecht wordt geanonimiseerd ingeschreven in de openbare registers van het Kadasters.

Evaluatie

n.v.t.

Planning, procedure en uitvoering

Besluit college met raadsvoorstel:	12/5
Kennisgeving ontwerp raadsstukken:	14/5
Einde zienswijzentermijn 3 weken:	3/6
Collegebesluit bestendigen voorkeursrecht*	9/6
Aanleveren collegestukken aan griffie Presidium*:	27/5
Commissie*	10/6
Raadsvergadering	24/6
Publicatie Gemeenteblad / kennisgeving eigenaren:	26/6
Inschrijving Kadaster	26-27/6

*besluitvorming door de raad op uiterlijk 24 juni is enkel mogelijk indien aangepaste aanlevertermijnen mogelijk zijn. In geval van aanpassing raadsvoorstel is nazending aan de orde.

Bijlagen

Raadsbesluit, incl. perceellijst en kadastrale kaart

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Heerlen,

de burgemeester,

de secretaris a.i.,

drs. R. Wever

drs. R. van Wuijtswinkel

Raadsbesluit

De raad der gemeente Heerlen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 12 mei 2026

documentnummer 795120;

gezien het advies van de raadscommissie;

besluit:

1. Op grond van artikel 9.1. eerste lid onder a van de Omgevingswet en voor de duur zoals omschreven in artikel 9.4. eerste lid onder c van de Omgevingswet tot het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht op de onroerende zaken die zijn vermeld op de bij dit besluit behorende kadastrale tekening met kenmerk Geo-31170 en de bij dit besluit behorende perceellijst vermeldende hun kadastrale aanduiding, hun grootte en de namen van de eigenaren en rechthebbenden, een en ander volgens de openbare registers van het kadaster naar de stand per 23 april 2026, zulks met de aantekening dat deze onroerende zaken eerder in een aanwijzing betrokken zijn geweest, te weten een aanwijzing van burgemeester en wethouders van 15 april 2026 ingevolge artikel 9.1. tweede lid van de Omgevingswet, welk voorkeursrecht vervalt drie maanden na het ingaan ervan of, als dat eerder is, op het tijdstip dat een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1, eerste lid van de Omgevingswet ingaat;
2. Vast te stellen dat op de bij dit besluit betrokken onroerende zaken in de afgelopen twee jaar niet eerder betrokken is geweest bij het vestigen van een voorkeursrecht op grond van artikel 9.1 eerste lid onder a van de Omgevingswet;
3. Vast te stellen dat dit voorkeursrecht vervalt vijf jaar na het ingaan ervan, tenzij die termijn met toepassing van artikel 9.4. tweede lid met 5 jaar is verlengd, aan het einde van de verlengde termijn;
4. Het (gedeeltelijk) intrekken van het voorkeursrecht (na vestiging) te mandateren aan het college van burgemeester en wethouders en de daarmee samenhangende feitelijke handelingen te machtigen;
5. Dit besluit gedurende zes weken ter inzage te leggen op het gemeentehuis, kennis te geven van de terinzagelegging in het Gemeenteblad, en de eigenaren en andere belanghebbenden per brief van de procedurele en materiële rechtsgevolgen van dit besluit in kennis te stellen;
6. Dit besluit uiterlijk binnen vier dagen na bekendmaking daarvan te doen inschrijven in de openbare registers van het kadaster.

Aldus besloten tijdens de vergadering van de raad van de gemeente Heerlen van 24 juni 2026.

de griffier,

de voorzitter,

drs. T.W. Zwemmer

drs. R. Wever