gemeente kerkrade

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Kerkrade

Nr. 546599

24 november 2026

Bekendmaking voornemen tot verkoop objecten Zonstraat te Kerkrade

De gemeente Kerkrade (hierna: "de gemeente") heeft het voornemen om de hieronder omschreven onroerende zaken te verkopen aan de woningcorporatie Stichting Wonen Zuid (hierna: "Wonen Zuid"), indien en voor zover de gemeente deze objecten aankoopt. De voorgenomen verkoop vindt plaats ten behoeve van de herontwikkeling van deelgebied West II binnen de gebiedsontwikkeling Rolduckerveld te Kerkrade.

Objectinformatie
De voorgenomen verkoop betreft de nog te verwerven onroerende zaken met betrekking tot de woningen en garages binnen de twee hoogbouwflats aan de Zonstraat te Kerkrade, kadastraal bekend als gemeente Kerkrade, sectie G, nummers 2721 en 3300 en nummers 2718 en 3298 (hierna: "Objecten").

Aanleiding
De gemeente en Wonen Zuid werken sinds 2019 samen aan de herstructurering van de wijk Rolduckerveld. Onderdeel daarvan is de herontwikkeling van deelgebied West II, waarvoor de twee hoogbouwflats aan de Zonstraat worden gesloopt. Binnen deze samenwerking is Wonen Zuid verantwoordelijk voor de verwerving van de woningen en garages die nodig zijn om deze herontwikkeling mogelijk te maken. De gemeente ondersteunt het verwervingstraject vanuit haar eigen rol en bevoegdheden.

Ten tijde van deze publicatie heeft de gemeente geen van de Objecten in eigendom. In verband met de herontwikkeling heeft de gemeente een voorkeursrecht op de Objecten gevestigd, hetgeen betekent dat eigenaren die hun Object willen verkopen, dit in beginsel eerst aan de gemeente te koop moeten aanbieden. Aldus houdt de gemeente er rekening mee dat zij eigenaar van een of meerdere Objecten wordt. De gemeente is voornemens om, wanneer zij de betreffende Objecten verwerft, deze middels een A-B-C-constructie te verkopen en rechtstreeks door te leveren aan Wonen Zuid.

Enige serieuze gegadigde
Op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria is de gemeente van oordeel dat Wonen Zuid hiervoor als enige serieuze gegadigde in aanmerking komt. Daartoe is het volgende van belang.

1. Integrale herontwikkeling. De verkoop moet bijdragen aan het opheffen van de versnipperde eigendom binnen de twee hoogbouwflats, zodat deze als geheel kunnen worden herontwikkeld. Het gaat daarmee om verwerving ten behoeve van één samenhangend project. Verkoop van afzonderlijke appartementsrechten voor zelfstandig gebruik of exploitatie draagt niet bij aan dat doel.
2. Bestaande eigendomspositie. Wonen Zuid heeft reeds een groot deel van de woningen en garages in eigendom. Verwerving van de resterende Objecten door Wonen Zuid brengt de voor de herontwikkeling benodigde eigendom bij dezelfde partij bijeen. Een derde die uitsluitend de door de gemeente te verwerven rechten koopt, beschikt daarmee niet over de overige, reeds aan Wonen Zuid toebehorende onroerende zaken die voor de integrale uitvoering noodzakelijk zijn.
3. Samenhang met de uitvoering van het project. Wonen Zuid voert binnen de bestaande samenwerking de verwerving uit en draagt zorg voor de voorbereiding en uitvoering van de herontwikkeling. De voorgenomen doorverkoop sluit aan op deze rolverdeling.

Met inachtneming van het vorenstaande mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria voor de gemeente slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt, namelijk Wonen Zuid.

Kort geding en reactie
De voorgenomen verkoop aan Wonen Zuid anticipeert op de mogelijke verwerving van een of meerdere van de Objecten door de gemeente. Indien de gemeente een of meerdere van de Objecten verwerft, zal zij geen additionele publicatie verrichten ter zake de verkoop en de vervreemding van dat Object of die Objecten aan Wonen Zuid.

Indien u zich niet kunt verenigen met dit voornemen, omdat u van mening bent dat u ook als serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de koop van voormelde Objecten, dan dient u uiterlijk binnen een termijn van vier (4) weken na datum van deze publicatie een kort geding aanhangig te maken bij de bevoegde rechter van de rechtbank Limburg, locatie Maastricht. U dient de gemeente gelijktijdig te informeren over het aanhangig maken van het kort geding via het e-mailadres gemeentehuis@kerkrade.nl (t.a.v. cluster Rechtsbelangen).

Indien binnen deze termijn geen gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid om een kort geding aanhangig te maken en de gemeente niet is geïnformeerd, zal de gemeente overgaan tot uitvoering van het voornemen. De gemeente stelt zich op het standpunt dat een gegadigde die niet binnen de gestelde termijn tegen het voornemen opkomt, diens rechten verwerkt om daartegen op een later moment in rechte op te komen en/of daarop enige vordering tot schadevergoeding of welke aanspraak dan ook te baseren.

Informatie
Voor eventuele vragen over deze publicatie kunt u contact opnemen met mw. mr. J. (Jessie) Montforts door het verzenden van een e-mail naar gemeentehuis@kerkrade.nl. Het stellen van vragen schort niet de termijn op waarbinnen een kort geding aanhangig moet worden gemaakt, zoals hiervoor bedoeld.

Met deze publicatie geeft de gemeente uitvoering aan het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778) en het arrest van de Hoge Raad van 15 november 2024 (ECLI:NL:HR:2024:1661).