Motivatie sessieverzoek (RvO art. 12)

Datum sessieverzoek raad	6 okt 2022
Datum indienen motivatie	10 okt 2022
Indienend raadslid	Johan Rip en Beryl van Straten
Fractie(s)	HAP, VVD
Portefeuillehouder(s)	J. Nobel
Beoogde duur sessie (presidium beslist)	1,5 uur

Onderwerp	**Opkoopbescherming en zelfbewoningsplicht**
Aanleiding *- Wat is de aanleiding om het sessieverzoek te doen?*	Naar aanleiding van de motie (d.d. 29 apr 2021) en daarop volgende nota (2022.0000779) + veranderende marktomstandigheden (opgelopen bouwkosten & stijging rente) + handreiking VNG (https://vng.nl/sites/default/files/2022-01/18012022-lbr-22-003-bijlage-4-handreiking-opkoopbescherming-voor-de-gemeentelijke-uitvoeringspraktijk.pdf + reacties van inwoners, ondernemers en ontwikkelaars in onze gemeente, is de noodzaak er om de voorgestelde regeling te bespreken op mogelijk ongewenste gevolgen.
Motivatie *- Waarom is het gewenst dit onderwerp te bespreken?* *- Welke punten wilt u bespreken?*	De bespreking dient ertoe om de bedoeling van de regeling overeind te houden (goedkope en middeldure woningen zoveel mogelijk beschikbaar houden voor mensen die er zelf in willen wonen) en de mogelijk nadelige gevolgen zoveel mogelijk te beperken (minder nieuwbouw, vergaande beperking eigendomsrecht e.d.).
Eventueel relevant beleid *- Heeft het onderwerp een relatie met het huidige gemeentelijke beleid? Zo ja, welk beleid?*	*Zie nota 2022.0000779 & huisvestingsverordening*
Eventueel verzoek om informatie college *- Is er technische informatie van het college nodig die gewenst is vóór de sessie? Zo ja, welke?*	*De genoemde nota heeft ter inzage gelegen voor inspraak. Kan het college al zicht geven op de reacties en of en wanneer de nota wordt voorgelegd ter besluitvorming ?* *Kan het college aangeven of de ontwerp nota aansluit bij de handreiking van de VNG? Met name m.b.t. onderstaand vereiste:* *Uit: de handreiking opkoopbescherming van de VNG:* De basis 2.1.1 Gebiedsgerichte inzet op grond van schaarste of leefbaarheid De gemeenteraad kan een opkoopbescherming voor in de Huisvestingsverordening aangewezen gebied(en) invoeren. In de toelichting op het voorstel moet worden uiteengezet: a. in welk(e) gebied(en) van de gemeente er door schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen onevenwichtige en onrechtvaardige effecten optreden voor bepaalde groepen omdat zij hierdoor onvoldoende kans maken op een betaalbare koopwoning én dat de maatregel noodzakelijk en effectief is om de schaarste te bestrijden, of;

	b. dat de inzet van deze maatregel noodzakelijk, geschikt en proportioneel is voor het behoud of de bevordering van de leefbaarheid in het (de) betreffende gebied(en). Er is in de wetstekst gekozen voor het begrip “gebied” omdat dit een neutrale term is. Het is aan de gemeente zelf om nader in te vullen wat een gebied is. Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan een wijk, buurt of postcodegebied. De aanwezige problematiek kan van buurt tot buurt verschillen. Mits dit juridisch overtuigend onderbouwd kan worden op basis van schaarste- of leefbaarheidsproblematiek, is aanwijzing van de gehele gemeente als werkingsgebied op zichzelf mogelijk. Het ontbreken van een goede cijfermatige onderbouwing is überhaupt juridisch zeer risicovol met het oog op te verwachten procedures bij de bestuursrechter. Het aanwijzen van de gehele gemeente kan voor een gemeente logisch aanvoelen om een eventueel ‘waterbedeffect’ te voorkomen. Door sommige gebieden wel en andere gebieden niet aan te wijzen is er de kans dat de opkoop van panden zich verplaatst naar een nabij gelegen wijk. Dit ‘waterbedeffect’ is volgens de wet echter geen grondslag voor de inzet van de opkoopbescherming op grond van schaarste. Er moet sprake zijn van actuele schaatste. Daarnaast dient de opkoopbescherming, gegeven het geldende eigendomsrecht, idealiter zo beperkt mogelijk, gebiedsgericht ingezet te worden.
Bijlage(n) *- Voeg eventuele, relevante bijlagen toe, bijv. beleid, brief, krantenartikel, etc.*	

Een sessie kan in de plenaire raadsvergadering aangevraagd worden. Als 13 leden (minimaal 2 fracties) of meer instemmen en de motivatie binnen 4 weken na aanvragen bij het presidium ligt, wordt de sessie door het presidium ingepland. Het sessieverzoek vervalt automatisch als niet aan de termijn wordt voldaan.