



Motie gemeenteraad Molenlanden



**Christen
Unie**
Molenlanden

Onderwerp: Koopwoningen voor Molenlandse starters

Agendapunt: Vreemd aan de orde

Motienummer: M2024–

Ondergetekenden stellen de volgende motie voor:

De gemeenteraad verzoekt het college:

- 1) een huisvestingsverordening op te stellen.
- 2) Daarin vast te leggen dat 50% van alle ‘betaalbare’ nieuwbouw–koopwoningen, indien er voldoende gegadigden zijn, moet worden verkocht aan starters afkomstig uit onze gemeente.
- 3) Een prijsgrens voor deze ‘betaalbare’ koopwoningen te hanteren overeenkomstig de relevante ministeriële regeling (anno 2024 is die prijsgrens €390.000).
- 4) Een passende definitie te geven aan ‘afkomstig uit onze gemeente’. Wij stellen voor een criterium dat minimaal één koper minimaal zes jaren in onze gemeente of haar rechtsvoorgangers heeft gewoond. Dit is conform het VNG–model.
- 5) De huisvestingsvergunningplicht voor een woning te laten eindigen na 5 jaren, te rekenen vanaf het moment van oorspronkelijke oplevering van de nieuwbouwwoning.



Motie gemeenteraad Molenlanden

Wij constateren dat:

- door recente wijzigingen van de Huisvestingswet 2014 meer ruimte bestaat om eigen inwoners voorrang te geven op de woningmarkt.¹
- uit het regionaal schaarste-onderzoek van Companen uit 2022 is gebleken dat – anders dan voor sociale huurwoningen – voor sociale koopwoningen *we*/geldt dat er schaarste is in onze gemeente.² Het onderzoek voorspelde bovendien dat die schaarste in de toekomst nog nijpender zou worden. Die voorspelling lijkt juist.
- in 2020 al 73% van alle gemeentes mensen een verdelingsregeling van de woningvoorraad hebben.³
- het college in de voorgestelde begroting 2025 opmerkt dat hij in regionaal verband een huisvestingsverordening wil opstellen met het oog op urgentiecategorieën, omdat dit op grond van de Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrvv) verplicht is. Drie dingen daarover:

1) De Wvrvv is nog in behandeling bij de Tweede Kamer. Het zal nog wel even duren voordat deze in werking treedt.

2) Molenlanden heeft in 2021 al een regionale urgentieverordening vastgesteld (regio AV).⁴ Deze verdient waarschijnlijk een update naar aanleiding van de nog

¹ Artikelen 7 en 14 van de Huisvestingswet 2014. Zie ook:

<https://www.volkshuisvestingnederland.nl/actueel/nieuws/2023/06/22/wijziging-in-de-huisvestingswet>; <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/huisvestingswet-2014/nieuws/2023/12/12/eerste-kamer-stemt-in-met-gewijzigde-huisvestingswet-2014-meer-mogelijkheden-voor-woningzoekenden-die-er-nu-moeilijk-tussen-komen>

En zie ook de toelichting op de wijzigingen van de Huisvestingswet opgesteld door de VNG:

<https://vng.nl/sites/default/files/2024-04/20240424-bijlage-1-toelichting-wijzigingen-huisvestingswet-2014.pdf>.

² Zie het onderzoek van Companen. Interessant in dit verband is ook de motie-Grinwis/Nijboer (36190, nr. 13).

³ Zie de Memorie van Toelichting van het wetsvoorstel (Tweede Kamer, 36 190, nr. 3)

⁴ <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR669402>.



Motie gemeenteraad Molenlanden

vast te stellen Wvrvv, waarin wettelijke urgentiecategorieën zijn opgenomen.⁵

3) Belangrijker is het volgende: De urgentieregeling is maar één van de onderdelen die je kunt opnemen in de huisvestingsverordening. Specifiek over dit onderdeel vraagt de Wvrvv *regionale afspraken*.⁶ Die eis geldt *niet* voor de *voorrangsregeling* die wij met deze motie beogen. Dat komt mede omdat de urgentieregeling niet schaarste-afhankelijk is.⁷ De voorrangsregeling is dat wel. Daarover harde regionale afspraken maken is daarom problematischer en wordt dus ook niet gevraagd.

We moeten voor de urgentieregeling dus afspraken maken met de regio, zoals we eerder ook al hebben gedaan. Die *afspraken* zijn niet nodig voor het geven van voorrang aan Molenlandse starters. De Huisvestingswet 2014 stelt slechts in algemene zin verplicht dat we de nieuwe huisvestingsverordening – dus ook de voorrangsregeling die daarin komt – moeten *afstemmen met* de regio (artikel 6, lid 2). *Afstemmen met* is een veel minder vergaande eis dan *afspraken maken*.

Naast die afstemming met de regio zullen we advies moeten vragen van gedeputeerde staten. Binnen zes weken geven GS hun advies. Van dat advies kunnen we, indien nodig, gemotiveerd afwijken (artikel 6, lid 3 Huisvestingswet 2014).

We moeten dus de *urgentieregeling*⁸ en de *voorrangsregeling* los van elkaar zien, ook al kunnen zij uiteindelijk terecht komen in dezelfde huisvestingsverordening.

We kunnen direct na afstemming met de regio en het advies van GS een

⁵ Op basis van de Wvrvv zal de Provincie in de toekomst bevoegd zijn woningmarktregio's vast te stellen. Als we in een andere regio terecht komen, zal er sowieso een nieuwe urgentieregeling vereist zijn.

⁶ Zie de MvT van de Wvrvv, onder 3.2.4, of onder 3.3.8 (de belangrijkste wijzigingen samengevat): https://www.eerstekamer.nl/behandeling/20240306/memorie_van_toelichting_2/document3/f=/vmbfga7vl8zz.pdf.

⁷ Daarmee bedoelen we dat je ook een urgentieregeling mag en zelfs moet hebben als er geen sprake is van schaarste in de gemeente.

⁸ Bij de urgentieregeling gaat het om mensen die urgent woonruimte nodig hebben, bijvoorbeeld omdat zij te maken hebben met huiselijk geweld, omdat er mantelzorg nodig is of omdat zij uitstromen uit bijvoorbeeld de seksbranche of de maatschappelijke opvang.



Motie gemeenteraad Molenlanden

huisvestingsverordening vaststellen waarin we de voorrang van Molenlandse starters regelen.

Op het moment dat dat is geregeld hebben we dus *twee* verordeningen: de bestaande huidige urgentieverordening met daarin de urgentieregeling en een nieuwe huisvestingsverordening met daarin de voorrangsregeling.

Zodra de nieuwe afspraken omtrent de urgentieregeling regionaal zijn gemaakt (op basis van de Wvrvv) – wat echt nog wel even kan duren – kunnen we deze integreren. Na integratie zullen zowel de urgentieregeling als de voorrangsregeling in de huisvestingsverordening staan.

Door deze route te bewandelen voorkomen we dat we jaren wachten op de nieuwe urgentieregeling die verplicht wordt gesteld door een wet die nog niet eens is aangenomen.

Wij vragen het college dit omdat:

- wij willen dat starters uit onze eigen gemeente de kans krijgen om in Molenlanden te blijven wonen.
- er schaarste heerst op de markt van de betaalbare koopwoonruimte.
- de sociale cohesie, die onder druk staat, versterkt kan worden door starters uit Molenlanden de mogelijkheid te bieden hier te blijven wonen. Zij hebben vaak familiebanden en zijn vaak actief in het plaatselijke kerk- of verenigingsleven.⁹
- het behoud van jonge mensen in de gemeente bijdraagt aan de leefbaarheid

⁹ Dit belang wordt expliciet onderkend in de Memorie van Toelichting op de wet (p. 29), onder het kopje *lokale binding*: 'Het voorrang geven aan woningzoekenden die een economische of maatschappelijke band hebben met de gemeente kan gewenst zijn omdat het gaat om woningzoekenden die al hun hele leven of een groot deel ervan in die gemeente hebben gewoond en er ook familiebanden hebben. Deze mensen zijn vaak actief in het plaatselijke verenigingsleven en dragen op die wijze bij aan de sociale cohesie en daarmee de leefbaarheid in de gemeente. Dit kan gaan om starters...'



Motie gemeenteraad Molenlanden

van de kernen. Voor scholen in sommige kernen is de aanwezigheid van jonge gezinnen van levensbelang.

- deze maatregel het woningtekort niet zal verhelpen, maar er wel voor kan zorgen dat starters uit de eigen gemeente een iets grotere kans hebben om een woning te kopen.

Namens de volgende leden van de gemeenteraad van Molenlanden,

Maarten Klink, CDA

Pieter van Bruggen, ChristenUnie



Motie gemeenteraad Molenlanden

DIT VULT DE GRIFFIE IN:

Gemeenteraad Molenlanden		
Motienummer:		
Aanwezige leden: [IN TE VULLEN]		
Fractie	Voor	Tegen
Doe Mee! (8 zetels)		
SGP (6 zetels)		
CDA (5 zetels)		
ChristenUnie (5 zetels)		
VVD (2 zetels)		
Progressief Molenlanden (1 zetel)		
Uitslag: Aangenomen/Verworpen		

Dit is besloten tijdens de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden, gehouden op 22 oktober 2024,

de griffier,

de voorzitter,

Marjolein Teunissen

Theo Segers