Heiloo Bespreeknotitie

Wonen in Heiloo begint bij onze eigen inwoners
Meer kansen bij de verdeling van sociale huurwoningen

Indiener: Remco Teerhuis namens VVD Heiloo
Portefeuille: Wonen
Doel: Richtinggevende commissiebespreking

Aanleiding
Starters en jongeren die in Heiloo zijn opgegroeid, moeten een reële kans krijgen op een sociale huurwoning in hun eigen gemeente. Tegelijkertijd is deze voorraad schaars en kan de raad onvoldoende zien hoe de woningen in de praktijk worden verdeeld en welke mogelijkheden er zijn om voorrang te geven aan inwoners met een aantoonbare lokale binding.

VVD Heiloo heeft daarom tweemaal artikel 51 vragen gesteld over woningtoewijzing aan nieuwe instromers: woningzoekenden die bij verhuizing geen zelfstandige sociale huurwoning achterlaten. De beantwoording laat een relevant verschil zien tussen percentages over alle verhuringen en over deze nieuwe instroom.

De cijfers: welke groep vergelijken we?
Volgens het college zijn in de periode 2021-2025 in Heiloo 550 sociale huurwoningen toegewezen, waarvan 290 aan nieuwe instromers (woningzoekenden die bij hun verhuizing geen zelfstandige sociale huurwoning achterlieten). Binnen deze groep gingen 65 woningen via de taakstelling naar vergunninghouders: 22,4%. Gemeten over alle 550 toewijzingen is dat 11,8%.

Beide percentages zijn rekenkundig juist, maar beantwoorden een andere vraag. Voor de toegang van nieuwe instromers tot sociale huur is het onderscheid met doorstromers wezenlijk.

Het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) wijst in *Migratie en de woningmarkt* (oktober 2026) eveneens op het belang van deze noemer. Het noemt voor Nederland in 2023 een aandeel van 20% onder de aan starters verhuurde corporatiewoningen. In Heiloo ging in datzelfde jaar 23,2% van de woningen voor de breder gedefinieerde nieuwe instromers naar vergunninghouders.

Probleem: onvoldoende controleerbare registratie en rapportage
De eerste beantwoording van de artikel 51 vragen deelde woningzoekenden in naar gemeente van herkomst. In de aanvullende beantwoording van de artikel 51 vragen is gebruikgemaakt van door woningzoekenden zelf ingevulde SVNK-profielen.

De beantwoording van de artikel 51 vragen maakt duidelijk dat de registratie en controle van de eerdere woonsituatie van woningzoekenden onvoldoende betrouwbaar zijn. Zo is er onder meer een groep waarbij de voorafgaande woonsituatie ‘onbekend’ is. De gegevens worden niet structureel

gecontroleerd en het college ziet vooralsnog geen aanleiding om hierover vaste registratie- en rapportageafspraken te maken.

Daardoor kan de gemeenteraad onvoldoende beoordelen hoe de beschikbare sociale huurwoningen daadwerkelijk worden verdeeld en in hoeverre bestaande voorrangsregels worden benut. VVD Heiloo vindt dat beleid over schaarse sociale huurwoningen moet worden gebaseerd op betrouwbare en controleerbare cijfers. De raad moet daarom periodiek een samenhangend en controleerbaar overzicht ontvangen, waarin in ieder geval inzicht wordt gegeven in:

- het aantal verhuringen;
- de verdeling tussen doorstromers en nieuwe instromers;
- het aantal toewijzingen aan vergunninghouders;
- de toepassing van lokale en regionale binding;
- de verschillende toewijzingsroutes, waaronder urgentie, loting en directe bemiddeling;

- het aantal gevallen waarin de eerdere woonsituatie onbekend is;
- de gehanteerde definities en de wijze waarop gegevens worden geregistreerd en gecontroleerd.

Deze opsomming is niet uitputtend. Uitgangspunt is dat de raad een volledig, betrouwbaar en onderling vergelijkbaar beeld krijgt van de verdeling van sociale huurwoningen in Heiloo.

Beleidsrichting: bestaande mogelijkheden benutten en heroverwegen
VVD Heiloo wil bij sociale huur maximaal gebruikmaken van de wettelijke mogelijkheden om inwoners met een aantoonbare binding aan Heiloo voorrang te geven, met bijzondere aandacht voor jongeren en starters.

De Huisvestingswet biedt voor aangewezen woonruimtecategorieën ruimte om tot 50% voorrang op basis van regionale of lokale binding vorm te geven. De huidige Heilooër verordening (artikel 15) verdeelt deze ruimte beperkter over regionale en lokale binding; artikel 14 kent onder meer jongerenwoningen.

Daarnaast wil VVD Heiloo laten onderzoeken of de huidige urgentiecategorie voor vergunninghouders (artikel 29) kan worden beperkt of geschrapt, wat daarvoor juridisch nodig is en wat de gevolgen zijn voor de wettelijke huisvestingstaak.

Het gaat om een concrete keuze over de huidige toewijzingsregels, niet om het ontkennen van die taak.

Wat legt VVD Heiloo aan de commissie voor?
1. Wil de commissie dat de raad halfjaarlijks een controleerbaar overzicht ontvangt van de sociale huurtoewijzingen in Heiloo, met afzonderlijke cijfers over nieuwe instromers, vergunninghouders en lokale binding?
2. Wil de commissie dat het college vóór de nieuwe Huisvestingsverordening (1 juli 2027) uitwerkt hoe de wettelijke ruimte voor lokale binding en voorrang voor jongeren en starters maximaal kan worden benut, inclusief de huidige feitelijke toepassing?
3. Wil de commissie dat het college ook de juridische en praktische mogelijkheden onderzoekt om de voorrang voor vergunninghouders in artikel 29 te schrappen of te beperken, met de gevolgen voor de huisvestingstaak?

Gewenst vervolg
VVD Heiloo wil dat de gemeenteraad meer grip krijgt op de verdeling van sociale huurwoningen. Daarom vragen wij het college om, in overleg met Kennemer Wonen en SVNK, uiterlijk 15 februari 2027 een helder en controleerbaar overzicht aan de raad voor te leggen van de woningtoewijzingen, de betrouwbaarheid van de gebruikte gegevens en de toepassing van de huidige voorrangsregels.

Daarnaast willen wij inzicht in de mogelijkheden om inwoners van Heiloo, in het bijzonder jongeren en starters, binnen de wettelijke kaders meer voorrang te geven en de bestaande voorrang voor vergunninghouders te beperken of af te schaffen. Daarbij verwachten wij concrete beleidsmogelijkheden, inclusief de juridische randvoorwaarden en de gevolgen voor de wettelijke huisvestingstaak.

Wonen in Heiloo begint bij onze eigen inwoners.

Bronnen: college Heiloo, beantwoording aanvullende artikel 51 vragen (8 september 2026); SVNK, Rapportage woonruimteverdeling 2025, p. 24; EIB, Migratie en de woningmarkt (oktober 2026), p. 18; Huisvestingsverordening gemeente Heiloo 2023–2027, art. 14, 15 en 29; Huisvestingswet 2014, artikel 14 (geldende versie per oktober 2026)