Aan de leden van de commissie en raad

Gemeente Hoorn
Nieuwe Steen 1
Postbus 603
1620 AR Hoorn
T 0229 25 22 00
www.hoorn.nl

Contactpersoon
JE Arjaans

Zaaknummer: 2125363

Hoorn, 14 oktober 2025

Onderwerp: Verdiepend lokaal onderzoek vitale beroepen en schaarste ivm wijziging Huisvestingswet

Beste leden van de commissie en raad,

Eind juli is een raadsinformatiebrief over de resultaten van een regionaal onderzoek naar een huisvestingsverordening naar u verstuurd. We hebben in de gemeente Hoorn eerder een verdiepend lokaal onderzoek naar de mogelijkheden van een huisvestingsverordening uit laten voeren. Wij hebben de resultaten van het regionale onderzoek afgewacht voordat wij u informeren over de resultaten van het verdiepende lokale onderzoek. In deze brief ontvangt u meer informatie over het lokale onderzoek.

Wijziging Huisvestingswet
Sinds 1 januari 2024 biedt de gewijzigde Huisvestingswet gemeenten de mogelijkheid om voor maximaal 50% van de toewijzingen in het betaalbare segment woningzoekenden met een lokale of regionale binding voorrang te geven. Dit geldt zowel voor sociale huurwoningen als betaalbare koopwoningen.

Raadsbrief wijziging Huisvestingwet
In een raadsbrief van 29 februari 2024 bent u geïnformeerd over de gewijzigde Huisvestingswet. Hierin was de eerste conclusie dat de nieuwe mogelijkheden uit de Huisvestingswet voor de gemeente Hoorn geen noodzaak voor regels over lokale binding en het invoeren van een huisvestingsverordening boden. In Hoorn wordt 72% van de vrijkomende sociale huurwoningen verhuurd aan inwoners uit Hoorn. Kopers van koopwoningen zijn bij 55% van de verkopen afkomstig uit Hoorn. Omdat al veel inwoners uit Hoorn een woning in Hoorn kopen of huren heeft het weinig toegevoegde waarde om regels in te voeren voor ondersteuning van de eigen inwoners.

In deze raadsbrief werd een extra onderzoek aangekondigd naar de toegevoegde waarde van het ondersteunen van doelgroepen met een cruciaal beroep. Dit onderzoek is ook in 2024 uitgevoerd.

Lokaal verdiepende onderzoek
Uit het onderzoek komt naar voren dat er zowel een arbeidstekort is als een tekort aan sociale huurwoningen. Vrijwel alle beroepen zijn aan te merken als schaars waardoor er geen richtlijn ontstaat van welke beroepen voorrang verdienen. Ook is het de vraag of sociale huurwoningen de woningen zijn waar woningzoekenden met een vitaal beroep voor in aanmerking zouden komen. Verder grijpt het geven van voorrang in op de vrijheid van vestiging van andere woningzoekenden waardoor deze groep langer op een geschikte woning moet wachten. Het onderzoek adviseert daarom om af te zien van het invoeren van voorrang voor vitale beroepen middels een huisvestingsverordening in de gemeente Hoorn.

Regionaal onderzoek
Enkele raden in Westfriesland hebben de wens geuit om deze mogelijkheid te benutten. Om te voorkomen dat de regionale woningmarkt wordt verstoord door één of enkele gemeenten is dit onderzoek gezamenlijk uitgevoerd. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat op dit moment onvoldoende onderbouwing is van nut en noodzaak voor een gezamenlijke huisvestingsverordening in Westfriesland. Zo'n 80% van de huurders en zo'n 65-70% van de kopers komt uit de regio. Door de urgentieregeling, informele sturing en afspraken met de woningcorporaties heeft sturing via een huisvestingsverordening beperkte meerwaarde. De wethouders wonen uit Westfriesland hebben besloten om, op basis van de onderzoeksresultaten, geen huisvestingsverordening in te voeren. Een toelichting op dit onderzoek ontvangt u tijdens de regionale raadsledenbijeenkomst op 15 oktober 2025.

De resultaten van het lokale en regionale onderzoek sluiten bij elkaar aan. Het invoeren van een lokale huisvestingsverordening wordt in beide onderzoeken afgeraden. Een lokale verordening kan het evenwicht van de regionale woningmarkt verstoren, bijvoorbeeld doordat in de ene gemeente sturing plaatsvindt en in de andere niet. Dit kan leiden tot ongewenste neveneffecten zoals meer druk op buurgemeenten of toename van schaarste voor specifieke doelgroepen.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Hoorn

de secretaris de burgemeester

Bijlage 1 Resultaten rapport Vitale beroepen en schaarste in Hoorn

Sinds 1 januari 2024 mag er voor maximaal 50% voorrang worden gegeven aan woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding aan de gemeente, of een deel van de gemeente. Binnen deze groep mag er extra voorrang worden gegeven aan woningzoekenden die een vitaal beroep uitoefenen.

Hoewel een gemeente zelf mag bepalen welke beroepen van vitaal belang zijn in de gemeente, noemt de wetgever wel een aantal voorbeelden waaraan gedacht kan worden. Dit zijn woningzoekenden die werkzaam zijn bij de politie, brandweer of andere hulpdiensten, of die werkzaam zijn in het onderwijs of de zorg. Er moet onderbouwd worden waarom deze beroepen van vitaal belang zijn voor de gemeente en dat het van groot belang dat op lokaal niveau voldoende personeel beschikbaar is voor deze vitale beroepen. Daarnaast moet onderbouwd worden dat deze beroepen schaars zijn en dat de woningen voor deze beroepsgroepen schaars zijn, waardoor ingrijpen gerechtvaardigd is. Ten slotte moet onderbouwd worden waarom het inzetten van het instrument nuttig, noodzakelijk en proportioneel is.

Of de gemeente Hoorn de voorrang voor vitale beroepen wil inzetten, is afhankelijk van een aantal overwegingen.

- Het voorrang geven aan inwoners met vitale beroepen grijpt in op de vrijheid van vestiging van andere woningzoekenden. Dit is ook de reden dat er een redelijk zware onderbouwingsplicht aan het instrument zit. De Huisvestingswet stelt dat onderbouwd moet worden dat er sprake is van schaarste en dat de inzet van sturing op vitale beroepsgroepen proportioneel is om in te grijpen in de vrijheid van vestiging. Als ook zonder sturing woningen al ‘vanzelf’ bij lokaal woningzoekenden met vitale beroepen terecht komen, dan is extra sturing hierop niet zinnig.
- Het geven van voorrang aan vitale beroepsgroepen betekent ook wat voor de regulier woningzoekenden. Door een nieuwe voorrangsgroep te introduceren, betekent dit voor mensen die niet onderdeel zijn van die groep een kleinere kans op het vinden van een woning.
- Het inzetten van de voorrang voor vitale beroepen vraagt naast een onderbouwing van de beroepen ook om een onderbouwing van de voorrang voor woningzoekenden met maatschappelijke of economische binding aan de gemeente. Dit komt omdat deze twee instrumenten gekoppeld zijn; er kan geen sprake van extra voorrang zijn zonder dat de voorrang voor economische of maatschappelijke binding wordt ingezet. Mocht de gemeente dus de voorrang voor vitale beroepen willen invoeren, zal er ook gekeken moeten worden naar de onderbouwing en de afwegingen van nut, noodzaak en proportionaliteit van het instrument van voorrang voor lokale (maatschappelijke of economische) binding.
- Daarnaast krijgt niet iedereen met een vitaal beroep per definitie voorrang. Er moet namelijk worden voldaan aan de eisen van economische of maatschappelijke binding aan de gemeente. Iemand voorrang geven die minder dan vier jaar in de gemeente woont (en dus niet onder de definitie van maatschappelijke binding valt) en (nog) niet in de gemeente werkt kan niet. Ook voldoet niet iedereen met een vitaal beroep aan de inkomenseisen van de sociale huur.
- Het inzetten van het instrument van voorrang voor vitale beroepen vraagt om het opstellen van een huisvestingsverordening. Wij hebben momenteel geen huisvestingsverordening. Voor het uitvoeren van de regels uit de huisvestingsverordening is een vergunningsstelsel nodig. De gemeente kan voor de sociale woningen die onder de huisvestingsverordening vallen de woningcorporatie mandateren om de huisvestingsvergunningen te verlenen. Voor de andere segmenten (particuliere huur en koop) kan dit echter niet en dus zal de gemeente deze vergunningen zelf moeten verlenen. Het opstellen van deze verordening en diens onderbouwing, maar ook zeker de uitvoering en de handhaving van het vergunningsstelsel hiervan kost capaciteit binnen de gemeente.
- De gemeente Hoorn zet via het WOW programma in op het aantrekken en vasthouden van studenten. Deze groep kan onder de voorrang voor vitale beroepen geen voorrang krijgen. Enkel mensen met een beroep kunnen voorrang krijgen.

De mogelijkheid tot onderbouwen

Uit de analyse van de arbeidsmarkt komt naar voren dat er weinig beroepen zijn die niet krap of zeer krap zijn in de arbeidsmarktregio van Noord-Holland Noord, en ook in de gemeente Hoorn zijn er voor alle sectoren openstaande vacatures. Dit betekent dat de schaarste aan vitale beroepen waarschijnlijk goed onderbouwd kan worden. Wel roept dit de vraag op welke beroepen er dan voorrang verdienen. Wij mogen zelf bepalen welke groepen wij als vitaal beschouwen. Er moet onderbouwd worden waarom deze beroepen vitaal zijn voor de gemeente en dat het van groot belang is dat op lokaal niveau voldoende personeel beschikbaar is voor deze vitale beroepen. De keuze voor welke beroepsgroep voorrang zou moeten krijgen is aan de hand van deze schaarste lastig te maken.
Bij het opstellen van de beroepen die voorrang krijgen is het zaak om de groepen goed af te bakenen maar ook om niet te veel groepen tegelijkertijd voorrang te geven. Als iedereen voorrang krijgt wordt het effect namelijk dermate klein dat in de praktijk niemand meer voorrang krijgt.

Ook is er een tekort aan sociale huurwoningen in de gemeente Hoorn en moet de inzet worden afgewogen met het effect op de ‘regulier’ woningzoekende. Diens inschrijfduur wordt door het creëren van een voorrangsgroep minder waard en de slaagkansen en zoekduur zullen dus verslechteren, tenzij het aanbod stijgt.

Daarnaast is de vraag of de sociale huurwoningen wel de woningen zijn waar woningzoekenden met een vitaal beroep in aanmerking voor zouden komen. De toegankelijkheid van de sociale huurmarkt is namelijk door een maximale inkomenseis niet voor elke woningzoekende met een vitaal beroep vanzelfsprekend. Startende (eenverdieners) zijn het meest gebaat bij voorrangverlening in de sociale huursector, zoals startende onderwijzers en verpleegkundigen. Hetzelfde geldt voor startende en ervaren professionals in de kinderopvang, praktijk- en apotheekassistenten, sociaal werkers en verzorgenden. Daarnaast vallen studenten van een vitaal beroep niet onder de regeling. Door deze afbakening van de doelgroep van woningzoekenden met een vitaal beroep wordt het te verwachten effect van de maatregel kleiner. Dit wordt verder verkleind doordat er enkel voorrang kan worden gegeven binnen de groep woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding aan de gemeente en dit voor maximaal 50% van de toewijzingen kan worden gedaan. De nut en noodzaak van de voorrang voor woningzoekenden met lokale binding regeling bleek in een eerdere analyse echter niet vanzelfsprekend, aangezien er al voor meer dan 50% aan deze groep wordt toegewezen.
Hoewel de aanleiding van schaarste er is, betekenen bovenstaande overwegingen dat de effectiviteit van de maatregel wellicht beperkt is. Het voorrang geven voor woningzoekenden met vitale beroepen vraagt echter wel om inzet binnen de gemeente (en woningcorporaties) die gepaard gaat met het opstellen, uitvoeren en monitoren van een huisvestingsverordening. Dit maakt dat de nut, noodzaak en proportionaliteit van de inzet van de maatregel moeilijker te onderbouwen is, aangezien het effect naar verwachting redelijk beperkt zal zijn.