

Bouwstenen Huisvestingsverordening regio Gooi en Vechtstreek 2023

Algemeen	
Aan	PHO Bouwen en Wonen
Van	Inge Huiskers
Datum	8-12-2022
Verspreiden	Ja
Kenmerk	22.0005042

In deze notitie staan de bouwstenen voor een nieuwe Huisvestingsverordening, inclusief urgentieregeling:

- basisprincipes, procedures en definities zoals gehanteerd in het huidige systeem (HVV2019)
- voorstellen om keuzes uit de huidige HVV aan te passen of te wijzigingen in het de nieuwe HVV2023 (in kader weergegeven)
- voorstellen om keuzes uit de huidige urgentieregeling te handhaven, aan te passen of te wijzigen in het nieuwe systeem (in kader weergegeven).

De voorstellen voor wijziging van onderdelen in de HVV of urgentieregeling zijn opgenomen 'vanuit de bedoeling'; deze voorstellen worden de komende periode ambtelijk verder uitgewerkt, ook in termen van uitvoering.

1. Toepassing en Toelating

In Nederland geldt op grond van Europese regelgeving het uitgangspunt van vrije vestiging, oftewel iedereen die legaal in Europa verblijft, heeft recht op vrije vestiging in alle landen van de Europese Unie. In de praktijk hanteren veel gemeenten en regio's (soms ook Provincies) bindingseisen vanuit het oogpunt van schaarste.

De Huisvestingswet 2015 staat afscherming van de lokale/regionale woningmarkt onder strikte condities toe. Daarmee kunnen aantoonbaar schaarse segmenten in de huurwoningenmarkt gereserveerd worden voor mensen die een binding hebben met de betreffende gemeente/regio. Voorwaarde is dat de spelregels voor toelating en toewijzing worden vastgelegd in een Huisvestingsverordening, met een maximale geldigheidsduur van vier jaar. Verder moet een register van woningzoekenden worden bijgehouden en een vergunning voor huisvesting in betreffende woningen worden verleend.

Regulering van woningtoewijzing is alleen toegestaan bij huurwoningen; in de praktijk beperkt regulering zich tot sociale huurwoningen – het segment waarop de laagste inkomens zijn aangewezen.

N.B. Vanuit het ministerie zijn er plannen om ook regulering in het betaalbare middensegment mogelijk te maken. Daarbij gaat het om huurwoningen tot € 1000,- per maand en koopwoningen tot de Nationale hypotheek garantie (NHG) grens) van € 355.000,-. De Huisvestingswet zou mogelijk moeten maken dat 50% van alle woningen, dus huur en koop, toegewezen kunnen worden met voorrang aan lokaal en/of economisch en/of maatschappelijk gebonden woningzoekenden.

Mocht dit voorstel voor wijziging Huisvestingswet in de 1^{ste} en 2^{de} Kamer worden aangenomen, dan kan de Huisvestingsverordening daarop aangepast worden. Daarbij gaat het in de HVV op dit punt alleen om aanpassingen ten aanzien van sociale huurwoningen van woningcorporaties. Voor andere segmenten zullen dan separaat voorstellen uitgewerkt moeten worden.

1.1 Binding

In de regio Gooi en Vechtstreek hebben gemeenten in 2019 een (regionale) Huisvestingsverordening vastgesteld. Hierin is bepaald dat iedereen die aan de wettelijke eisen (leeftijd en Nederlandse nationaliteit of geldige verblijfstitel) en de inkomensgrens voor de sociale huursector in aanmerking kan komen voor een sociale huurwoning. Die inkomensgrenzen zijn in 2022: € 40.765 voor alleenstaanden, € 45.014 voor meerpersoons huishoudens en in beperkte mate € 52.147 voor de middeninkomens.

Op basis van de in de verordening aangegeven rangorde van kandidaten, gaan woningzoekenden met een binding aan de regio voor op de andere woningzoekenden; sociale huurwoningen worden geadverteerd en toegewezen 'met voorrang voor' kandidaten met een binding. Ook de ons omringende regio's hebben een huisvestingsverordening en hanteren regionale bindingseisen voor sociale huurwoningen.

Een sociale huurwoning is (in onze definitie) een huurwoning in eigendom van een toegelaten instelling (een woningcorporatie) met een maximale netto huurprijs van € 763,47 per maand (prijsspeil 2022).

De toelating tot de sociale huurmarkt staat open voor alle woningzoekenden, maar bij de rangorde bepaling wordt een status gerelateerd principe toegepast, namelijk een regionale status (in de vorm van 'voorrang voor').

Voor een regionale status heb je binding nodig en dat kan zijn omdat je er woont of omdat je er werkt of omdat je er van de laatste 10 jaar 6 jaar hebt gewoond.

1.2 Toewijzen naar inkomen

Woningcorporaties moeten op grond van de Woningwet van 2015 sinds 1 januari 2016 passend toewijzen. Basisregel is dat het overgrote deel (92,5%) van de sociale huurwoningen gaat naar huishoudens met lage inkomens (zie onder 1.1 binding). Een klein deel (maximaal 7.5%) mag vrij (qua inkomenseis) door corporaties worden toegewezen.

In de regio G&V wordt voor alle toewijzingen een bovengrens gehanteerd van een inkomen tot € 52.147, dit is de grens voor lage middeninkomens per peildatum 2022.

1.3 De rol van vermogen bij toewijzing sociale huurwoning

Voor het in aanmerking komen voor een sociale huurwoning wordt (op basis van de wet) **naar het inkomen gekeken, niet (primair) naar het vermogen**. Het vermogen kan hooguit indirect meetellen, namelijk als bij inkomsten uit sparen of beleggen.

Ook voor een zogeheten 'passendheidstoets' wordt enkel naar het inkomen gekeken en niet naar het vermogen. Daarentegen mag een woningcorporatie wel een (iets) te dure woning aan een oudere woningzoekende toewijzen als diegene een eigen vermogen heeft boven de grens van € 118.479 (alleenstaanden, prijspeil 2021) of € 148.819 (meerpersoonshuishoudens, prijspeil 2021).

2. Woningbezetting

Vanuit keuzevrijheid als basisprincipe zijn in de Huisvestingsverordening beperkte normen voor woningbezetting opgenomen. Daarbij is als extra onderbouwing de tijdelijkheid van de samenstelling van huishoudens meegenomen. Daarnaast is in ogenschouw genomen dat zo'n 60% van de woningzoekenden alleenstaand is en ruim 80% uit een één- of tweepersoonshuishouden bestaat. Eengezinswoningen alleen voor gezinnen is vanuit die optiek niet reëel. Daarbij komt het feit dat er zeker in de oudere woningvoorraad ook hele kleine eengezinswoningen bestaan, die m.n. geschikt zijn voor een- of tweepersoons huishoudens.

Vanuit het belang van doelmatig gebruik van sociale huurwoningen kunnen corporaties grote woningen met 4 of meer kamers aanbieden met voorrang voor huishoudens vanaf 3 personen waarvan tenminste 1 kind onder de 18 jaar.

Voor kleinere woningen, met maximaal 2 kamers, geldt dat corporaties die met voorrang kunnen toewijzen aan kleine huishoudens, van maximaal 2 personen.

In sommige situaties reageren kandidaat huurders op een aangeboden woning die evident te klein is voor hun huishoudenssituatie. Meestal helpt dan een goed gesprek tussen woningcorporatie en kandidaat huurder.

Voorgesteld wordt een bepaling in de verordening op te nemen die overbewoning bij woningtoewijzing voorkomt in situaties dat 'een goed' gesprek niet helpt.

2.1 Leeftijd: labels

In het huidige systeem kennen we labeling naar leeftijd: **voor jongeren en voor senioren**:

Woningen in complexen die in hun aard primair geschikt en bedoeld zijn voor jongeren kunnen (door de verhuurder) worden gelabeld voor jongeren tot 23 jaar, dit i.v.m. de huurtoeslaggrens voor huurders tot 23 jaar.

Complexen die in hun aard primair geschikt en bedoeld zijn voor senioren kunnen (door de verhuurder) worden gelabeld voor 55+ of 65+ huishoudens. Met het oog op het principe van keuzevrijheid en om eventuele (mutatie)leegstand te voorkomen zijn deze labels niet exclusief, maar betekenen ze 'voorrang voor'.

In de praktijk blijken zich ook situaties voor te doen dat individuele woningen (niet perse complexmatig beheerd) toch bij uitstek geschikt zijn voor een bepaalde leeftijdsgroep; ook dan kan de woning gelabeld worden 'met voorrang voor' de betreffende doelgroep.

2.1.1 Labels voor jongeren

In 2020 ging het om de toewijzing van 116 (jongeren) woningen aan jongeren tot 23 jaar en in 2021 om 127 woningen. Verhoudingsgewijs betrof het in beide jaren 7% van alle toewijzingen aan de doelgroep tot 23 jaar die 11% uitmaakt van alle actief woningzoekenden.

2.1.2 Labels voor senioren

De meeste ouderen komen in voor hen gelabelde woningen terecht, tezamen krijgen senioren bijna 1 op de 3 van de aangeboden woningen toegewezen. De slaagkansen voor senioren liggen boven die van andere doelgroepen. Senioren 'profiteren' van de labeling van woningen en van de (gemiddeld) hogere zoekwaarde (ook door langere woonduur).

2.2 Wonen en zorg- doelgroep

Er zijn geen specifieke labels voor woningen voor mensen met een zorgindicatie.

Woningadvertenties in WoningNet geven de mate van toegankelijkheid van een woning aan. Daarnaast bestaat de mogelijkheid voor zorgdoelgroepen met een (dringende) specifieke woningbehoefte om op basis van de urgentieregeling met voorrang voor een passende woning aan te vragen.

3. Wijze van woningaanbieding / volgorde van woningtoewijzing: over doorstroming en dynamiek

Verhuisketens

Woningen veranderen van bewoner via verhuisketens. Verhuisketens ontstaan als er een woning vrij komt, dus door nieuwbouw, overlijden of samenwonen. Op de schaal van het regionale corporatie aanbod kun je daar aan toe voegen: huurders die naar buiten de regio vertrekken en huurders die een particuliere woning gaan kopen of huren. De laatste verhuizing in een verhuisketen betreft altijd een starter (laat geen sociale huurwoning achter)

Woonruimteverdeling heeft *geen* invloed op het *aantal* verhuisketens en dus ook niet op het *aantal* starters dat je aan (zelfstandige) huisvesting kan helpen.

Het aantal gehuisveste starters kan nooit groter zijn dan het aantal gestarte verhuisketens.

Bij het huisvesten van een starter stopt de verhuisketen; andersom geredeneerd: aan het *einde* van elke verhuisketen staat een starter. Alleen nieuwbouw (toevoegen van woonruimte) helpt starters.

Starters en doorstromers

Een **starter** is iedereen die geen zelfstandige sociale huurwoning in een regiogemeente leeg achterlaat voor nieuwe verhuur, dus ook na echtscheiding, herstructurering of afkomstig van buiten de regio.

Woningzoekenden die een corporatiewoning in een gemeente in de regio G en V achter laten, zijn uiteraard **doorstromer**. Voor woningzoekenden die een particuliere huur- of koopwoning in de regio achterlaten ligt dat wat gecompliceerder. Voor de dynamiek binnen de sociale huursector zijn zij starter. Maar die particuliere woning kan best aantrekkelijk zijn voor een corporatiehuurder en dan wordt wel degelijk bijgedragen aan de dynamiek binnen de sector.

De starters uit de particuliere huur of koopwoningen buiten beschouwing latent zijn er grofweg drie soorten starters: jonge starters, herstarters en vestigers (woningzoekenden van buiten de regio). Deze drie groepen kunnen we niet allemaal goed/extra helpen. De vraag is dus **welke starters** we vooral zouden willen helpen (ten koste van andere starters). Bovendien is het gericht toewijzen aan starters slecht voor de dynamiek/doorstroming en daarmee het totale aanbod. Op de laatste pagina van deze nota is de relatie huisvesting starters- doorstromers en de consequenties voor het aanbod / de dynamiek op de woningmarkt gevisualiseerd.

3.1 Basisprincipe: aanbod

Als basis voor toewijzing van sociale huurwoningen wordt een tijd gerelateerd principe gehanteerd: het **wachtrijprincipe**; wie het eerste komt (langst heeft gewacht), wordt als eerste behandeld. Uit onderzoek is gebleken dat **inschrijfduur** als meest eerlijk wordt ervaren: het is duidelijk en makkelijk uit te leggen. Ook is het goed dat er actie wordt vereist van de woningzoekenden ((her)inschrijven). In vrijwel alle ons omringende regio's wordt inschrijfduur gehanteerd.

Efficiëntieprincipe

Met het oog op de gewenste doorstroming is een efficiëntieprincipe toegevoegd. Woningzoekenden die een woning accepteren mogen hun inschrijfduur grotendeels (voor 75%) behouden. Woningzoekenden worden op deze wijze niet 'gestraft' als ze doorstromen en kunnen makkelijker later (nogmaals) doorstromen, waardoor meer woningen vrij komen voor andere woningzoekenden.

Zoekwaarde

De combinatie van bovenstaande twee principes heet 'zoekwaarde'. De zoekwaarde is een optelsom van de inschrijfduur (begint na elke verhuizing opnieuw) en (indien doorstromer uit een sociale huurwoning in de regio) daarbij opgeteld 75% van de zoekwaarde (inschrijfduur) waarmee de huidige sociale huurwoning is verkregen.

Bij de introductie van zoekwaarde (HVV2015) is een overgangsregeling vastgesteld waarbij doorstromers hun oude rechten op grond van woonduur uit het verdeelsysteem van daarvoor (tot 28 september 2011), mits onafgebroken op hetzelfde adres, blijven behouden.

Voorgesteld wordt bij nieuwe inschrijvingen (vanaf 1.7.2023) het overgangsrecht op grond van woonduur te beperken tot doorstromers uit sociale huurwoningen.

3.2 Loting

Het vergroten van kansen voor jongeren is zeer beperkt haalbaar binnen de woonruimteverdeling. De meeste jongeren zijn namelijk starter (circa 80-90%) en het aantal verhuisketens en daarmee het aantal starters dat geholpen kan worden, wordt niet beïnvloed door de wijze van woonruimteverdeling.

Voor de jongste jongeren (tot 23 jaar) zijn de kansen op een zelfstandige woning op grond van zoekwaarde beperkt. Deels kan deze groep bediend worden met de categorie wooneenheden die

specifiek 'geschikt en bestemd' is voor deze groep, deels zal men ook (net als alle andere woningzoekenden) moeten wachten op meer regulier aanbod. Vanwege het belang (jonge) starters aan de regio te binden en om hen een slaagkans op vergelijkbaar niveau als andere doelgroepen te bieden, geldt in de huidige verordening een lotingsregeling voor jongeren tot en met 25 jaar; zij krijgen daarmee 'dubbele kans' op een woning.

Voor de lotingwoningen komen alleen woningzoekenden **tot en met 25 jaar** in aanmerking. Binnen deze leeftijdsgroep maken alle woningzoekenden evenveel kans. Toch zijn de meeste lotingwoningen verhuurd aan jongeren van 23, 24 of 25 jaar. Hieruit blijkt dat vooral jongeren met deze leeftijden reageren op de lotingwoningen. Dat is ook begrijpelijk: deze jongeren komen niet in aanmerking voor de jongerenwoningen in het aanbodmodel en maken daarom optimaal gebruik van de extra kansen die loting hen biedt. Daarnaast geldt ook de reguliere Huurtoeslag voor huurders vanaf 23 jaar.

Het percentage woningen dat verloot wordt, is de afgelopen jaren afgenomen: van 23% in 2013 naar 16% in 2017 tot ruim 10% in 2021. De slaagkans van jongeren is desondanks nog steeds groter dan voor andere groepen (met uitzondering van senioren).

In het huidige systeem mogen er maximaal 350 woningen tot 55m² per jaar worden verloot onder jongeren tot en met 25 jaar.

In 2020 werden 197 verloot en in 2021 waren dat er 148. Voor deze woningen is ook concurrentie van andere doelgroepen, zoals mensen die uitstromen uit een instelling.

Er ligt een voorstel om de leeftijdsgrens voor lotingswoningen voor jongeren op te trekken naar tot en met 27 jaar – daar zitten voor- en nadelen aan: deze worden verder uitgewerkt.

3.3 Directe bemiddeling

Woningtoewijzingen waarbij de woningzoekende een woning heeft toegewezen gekregen zonder dat deze in WoningNet is geadverteerd, wordt directe bemiddeling genoemd.

De grootste groep die 'direct bemiddeld' wordt, bestaat uit statushouders. Zij worden door woningcorporaties gehuisvest in overleg met de gemeente, vanuit de taakstelling zoals door het Rijk aan gemeenten wordt opgelegd.

Ook bij uitstroom uit een instelling kan in voorkomende gevallen direct bemiddeld worden.

Verder laat de verordening ruimte aan woningcorporaties om maximaal 2% van alle vrijkomende woningen toe te wijzen zonder huisvestingsvergunning (dus zonder toepassing van de toewijzingsregels van de verordening). In de praktijk gaat het met name om toewijzing door corporaties om sociale kwesties op te lossen.

Gemeenten hebben de bevoegdheid in geval van 'onevenredige hardheid' van het toepassen van urgentieregels in uitzonderlijke situaties toch een voorrangsverklaring af te geven.

Alle directe bemiddelingen worden gemonitord via WoningNet of door het regionale urgentiebureau (UB).

3.4 Spoedzoekregeling

Dat bepaalde woningzoekenden tussen wal en schip vallen is het geval bij elk verdeelsysteem. Er zijn woningzoekenden die, vaak door onvoorziene omstandigheden, met spoed andere woonruimte nodig hebben. Een deel van hen valt echter niet onder de urgentieregeling en heeft zelf onvoldoende positie om in het reguliere aanbod een woning te vinden, zeker in gebieden waar de druk op (bepaalde segmenten van) de woningmarkt onverminderd groot is. Dit zijn de zogenaamde spoedzoekers. Veelal heeft men zich niet kunnen voorbereiden op deze situatie. Meest genoemde situaties zijn spoed door relatiebeëindiging, een te grote woon-werkafstand, een te kleine woning door gezinsuitbreiding, dreigende dakloosheid en (onhoudbare) inwoning bij anderen.

Bij spoedzoekers is feitelijk sprake van een 'zelfverklaarde' (en niet op grond van de urgentieregeling gedefinieerde) dringende behoefte aan een woning. Onder deze groep worden jaarlijks maximaal 50 woningen 'blind' verloot: men krijgt een eenmalige aanbod voor een passende woning ergens in de regio. Weigering betekent uitsluiting van de spoedzoekregeling voor twee jaar.

In 2021 werden 41 woningen verloot voor spoedzoekers. In 2020 waren dit er 30.

3.5 Couleur lokaal

In afwijking van de algemene toelatingscriteria (met name op punt van regiobinding) kunnen onder de huidige verordening in de gemeenten maximaal 25% (wettelijke maximum) van de jaarlijks vrijkomende woningen met voorrang voor woningzoekenden met een binding met de betreffende gemeente/kern worden aangeboden. Reden hiervoor ligt in het beperkte jaarlijks vrijkomende aanbod in betreffende gemeenten met daarbij ook de beperkte mogelijkheden aanbod toe te voegen middels nieuwbouw.

Er wordt in de praktijk door kleine gemeenten goed gebruik gemaakt van het met voorrang voor woningzoekenden met een lokale binding ('eigen inwoners') aanbieden van woningen. Toch is de respons daar niet altijd naar; woningzoekenden vinden in eigen gemeente niet altijd het soort aanbod waar zij naar op zoek zijn.

Voor grotere gemeenten, met een groter en gevarieerder aanbod aan (vrijkomende sociale huur)woningen is er meer keuze voor woningzoekenden.

Voor lokale wensen, bijvoorbeeld om 'eigen jongeren' beter aan zich te kunnen binden kan deze regeling uitkomst bieden.

In alle gemeenten van de regio kan maximaal 25% van het vrijkomende aanbod in een gemeente met voorrang voor woningzoekenden met lokale binding worden aangeboden.

In 2021 is met voorrang voor lokale binding aangeboden: Blaricum 30% van het totale aanbod, Laren 17%, Weesp 13% en Wijdemeren 23%. In de grotere gemeenten is er geen registratie onder deze noemer, maar is er wel bij eerste toewijzing nieuwbouw lokale voorrang toegepast.

Zowel het aanbieden met lokale voorrang als 1ste verhuur (nieuwbouw en bestaande bouw) vallen onder het maximum percentage en moeten als zodanig in WoningNet geregistreerd.

Het huidige maximum van 25% is landelijk inmiddels opgehoogd tot maximaal 30%. Vanuit het rijk zijn er plannen de Huisvestingswet op dit punt te herzien en het maximum op te hogen tot 50% – zie ook 1.

Nieuw voor de HVV2023 is het voorstel van enkele gemeenten om een betere positie op de woningmarkt te creëren voor huishoudens met cruciale beroepen. Binnen de bepalingen voor lokale / economische binding wordt er een voorrangregeling voorgesteld voor maximaal 100 huishoudens (in de regio per jaar) die werkzaam zijn in het primaire proces van onderwijs, zorg of politie: zie BS bijlage 2.

3.6 Eerste verhuur nieuw opgeleverde woningen

Bij de oplevering van nieuwe woningen mogen bij de eerste verhuur afwijkende, lokaal afgesproken toewijzingsregels worden gehanteerd. Hierbij worden soms ook lokale bindingscriteria toegepast, bijvoorbeeld voorrang voor senioren uit een bepaalde gemeente of zelfs postcodegebied (die een sociale huurwoning achterlaten). Gemeenten en corporaties zien dit als middel om doorstroming te bevorderen. Ook kan bijvoorbeeld afgesproken worden bij eerste verhuur van een nieuw opgeleverd complex de woningen te verloten onder jongeren uit betreffende gemeente.

De toewijzing bij eerste verhuur valt – indien wordt aangeboden met voorrang voor lokale binding – onder de

bepalingen van 3.5.

N.B.: werkafspraken is dat de woningcorporatie een voorstel doet voor toewijzing bij eerste verhuur van een nieuw complex en daarover in overleg treedt met betreffende gemeente.

Het (gezamenlijke) voorstel voor eerste toewijzing nieuwbouw wordt ter informatie aan het platform Brede Kijkgestuurd.

3.7 Experimenten

Binnen de regio kan in totaal maximaal 10% van het aantal toe te wijzen woningen worden gebruikt voor experimenten met woningtoewijzing, bijvoorbeeld om doorstroming te bevorderen, na consultatie van het regionale Portefeuillehouder overleg Bouwen en Wonen.

Lopende experimenten, zoals Liv Inn in Hilversum stoppen bij eindigen huidige

Huisvestingsverordening, tenzij expliciet besluit van continueren wordt genomen.

Aan de evaluatie van dit experiment wordt momenteel door betrokken partijen gewerkt.

4. Urgentieregeling

Op grond van de Huisvestingswet kan de gemeenteraad in de huisvestingsverordening bepalen dat bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang (urgentie) wordt gegeven aan woningzoekenden waarvoor de voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is.

Naast de wettelijk verplichte urgentie categorieën worden in de huidige urgentieregeling een 9-tal criteria voor urgentie gehanteerd en wordt voorgesteld daar een 10^{de} criterium aan toe te voegen.

4.1. De wettelijk verplichte urgentie

Als er sprake is van een urgentieregeling is, dan moeten in ieder geval daarin opgenomen staan:

- a. woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen, die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten (ook wel aangeduid als Blijf-van-mijn lijf) en
- b. woningzoekenden die mantelzorg (als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015) verlenen of ontvangen.
- c. tot 2017 behoorden ook statushouders tot een verplichte urgentie categorie. Die verplichting is vervallen en vervangen door de volgende passage: in de Huisvestingsverordening moet vastgelegd worden op welke wijze de gemeente voldoet aan de zorg voor de voorziening in de huisvesting van vergunninghouders in de gemeente overeenkomstig de voor de gemeente geldende taakstelling, behoudens in die gevallen dat burgemeester en wethouders daarin op andere wijze voorzien.

De Adviesraad Migratie bepleit in een recent advies aan het kabinet over hoe het huisvesten van vluchtelingen met een verblijfsvergunning te versnellen, gemeentes weer te verplichten statushouders voorrang te verlenen bij de toewijzing van sociale huurwoningen.

In onze huidige Huisvestingsverordening krijgen statushouders een 'administratieve' urgentie op grond waarvan gemeenten aan woningcorporaties vragen statushouders met voorrang een passende woning toe te wijzen. Overigens geldt deze werkwijze voor het grootste deel van alle gemeenten in Nederland.

4.2. De regionale criteria voor urgentie

Voor de toekenning van urgentie in onze regio gelden de navolgende **randvoorwaarden**: (naast de voorwaarden die gelden voor alle huisvestingsvergunningen, zoals t.a.v. binding en inkomen)

- Er dient sprake te zijn van een **noodsituatie** die vergt dat er direct of uiterlijk binnen drie maanden een woning beschikbaar komt ter voorkoming van ernstige schade voor het welzijn van de woningzoekende, waarbij die schade het rechtstreeks gevolg is van de bestaande woonsituatie.
- De woningzoekende dient aan te tonen dat hij getracht heeft het probleem **zelf op te lossen**.
- In geval de woningzoekende geen ingezetene is van de regio, maar wel een maatschappelijke of economische binding heeft, dient hij aan te tonen dat het woonprobleem uitsluitend in **deze woningmarktregio** opgelost kan worden.

- o Woningzoekenden die geen **binding** aan de regio hebben zijn in principe uitgesloten van een urgentie

Voor de toekenning van urgentie moet de woningzoekende en/of een lid van zijn gezin aan één of meer van navolgende **criteria** voldoen:

- 1. medische gronden:** medische problemen waarop de huidige woonsituatie een zeer ernstige negatieve invloed heeft terwijl die problemen redelijkerwijs niet oplosbaar zijn binnen de huidige woonsituatie. De regionaal medisch deskundige en de regionale urgentiecommissie brengen advies uit.
- 2. dakloosheid ten gevolge van calamiteiten:** de huidige woning is blijvend onbewoonbaar en de woningzoekende kan niet zelf in andere woonruimte voorzien.
- 3. dakloosheid van een ouder met minderjarig(e) kind(eren):** waarbij de ouder kan na een scheiding of na beëindiging van een opname in een psychiatrische inrichting niet over woonruimte beschikken voor zichzelf en één of meer minderjarige kinderen, en de andere ouder kan de kinderen redelijkerwijs niet huisvesten; de ouder heeft in de scheidingsprocedure het gebruik van de voormalige gezamenlijk sociale huurwoning opgeëist; wanneer sprake is van een (voormalige) echtelijke woning, anders dan een sociale huurwoning, toont de aanvrager aan dat niet van hem gevegd kan worden dat hij de woning (tijdelijk) opeist.
- 4. financiële ontwrichting:** onvoorziene en niet aan de aanvrager te verwijten financiële problemen waardoor de huidige woonlasten niet meer kunnen worden opgebracht. De aanvrager dient aan te tonen dat er geen andere oplossingen zijn. Gemeentelijke woonkostoetoeslag is daarbij een tijdelijke, voorliggende voorziening.
- 5. geweld:** geweld of reële bedreiging met geweld die maakt dat de aanvrager redelijkerwijs niet meer in de huidige woning kan blijven. De aanvrager dient aan te tonen dat er geen (tijdelijk) onderdak te verkrijgen is. Het geweld of de bedreiging moet aangetoond kunnen worden, bijvoorbeeld door een rapport van de politie.
- 6. langdurige inwoning** van een ouder met minderjarig(e) kind(eren) bij familie, vrienden of kennissen in de woningmarktregio; de inwoning heeft tenminste twee jaar geduurd en de aanvrager toont aan dat er in een periode van twee jaar voorafgaand aan de urgentieaanvraag in voldoende mate is gereageerd op passende woningaanbiedingen in de regio.

Voorgesteld wordt de termijn van 2 jaar terug te brengen tot 1 jaar in situaties van inwoning met minderjarig kind(eren); dit ook om recht te doen aan analogie met andere urgentiegroepen. Contra argument is potentiële aanzuigende werking van huishoudens met kind(eren) maar zonder binding – zij worden urgent na 1 jaar inwoning

- 7. sociale indicatie:** zeer ernstige sociale problemen die een directe relatie hebben met de woonsituatie waarbij die problemen tot gevolg hebben dat de aanvrager en/of zijn gezin niet langer zelfstandig kunnen functioneren als gezin of in de maatschappij.
- 8. herhuisvestingsurgentie** wordt toegekend indien er een concreet plan voor sloop of renovatie van de bestaande woning voorligt dat noopt tot vertrek uit die woning; de woningcorporatie doet daartoe een aanvraag bij B&W. Voorliggend heeft de woningcorporatie een sociaal plan gesloten met de huurders.
- 9. uitstroom-urgentie** wordt toegekend; als de bewoners van door gemeenten erkende instellingen (WMO gefinancierd) gedurende één jaar hun best hebben gedaan om -via WoningNet- woonruimte te vinden maar daar niet in geslaagd zijn, komen zij in aanmerking voor urgentie. Daarbij worden dezelfde randvoorwaarden gehanteerd als voor andere woningzoekenden. Er moet een advies vanuit de instelling zijn dat de bewoner inderdaad in staat is om – eventueel met ambulante begeleiding- zelfstandig te wonen.

Dit urgentiecriteria blijkt in de praktijk goed te voldoen, maar vanwege verdergaande ontwikkelingen in het sociaal domein wordt een tweetal aanpassingen voorgesteld, zie ook BS bijlage 3.

Voorgesteld wordt:

1. het uitstroom-urgentiecriteria ook toe te passen voor uitstromers uit een Wmo gefinancierde instelling in de regio die van de Wmo overgaat naar de Wlz.

2. het uitstroom-urgentiecriteria ook toe te passen voor uitstromers uit een long stay GGZ instelling in de regio (de Mauritzhof) wanneer er sprake is van medisch noodzakelijk verblijf (MNV) en als zij niet kunnen uitstromen vanwege het ontbreken van woonruimte of noodzakelijke ambulante zorg en de gemeente daarom verantwoordelijk wordt voor de financiering van het verblijf in de GGZ instelling.

10. Wooncoach-urgentie

Op grond van de evaluatie senioren wooncoach wordt gesignaleerd dat het in sporadische gevallen voor kan komen dat senioren in een wooncoach-traject zitten, dat voor hen verhuizen de gewenste optie is, maar onvoldoende zoekwaarde hebben om voor een seniorenwoning in aanmerking te komen. In zo'n situatie kan urgentie verleend worden op grond van het wooncoach-traject.

Opgemerkt wordt dat het bij toekenning van een dergelijke urgentie altijd gaat om doorstroming (en dus niet om starters).

Voorgesteld wordt als urgentiecriteria toe te voegen: wooncoach-urgentie, waarvoor de precieze voorwaarden nog verder worden uitgewerkt.

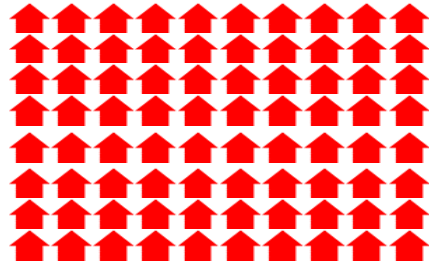
11. Overige voorstellen tot urgentie

Vanuit een in Hilversum ingediende motie tot het verlenen van urgentie bij dak- of thuisloosheid zijn verdergaande voorstellen gedaan om ook in andere dan onder de vorige 10 punten benoemde situaties urgentie te verlenen. Daarbij wordt o.a. ook economische dakloosheid benoemd als grond voor urgentie. De betreffende voorstellen ontberen nog een verbinding met de al bestaande criteria, maar met name ook een doorrekening in termen van aantallen benodigde woningen. Na verdere ambtelijke uitwerking zullen betreffende voorstellen ter advisering worden voorgelegd.

Bijlage 1 visualisatie toewijzing aan starters - doorstromers

- 🏠: 10 woningen toegewezen aan een starter → doorstroomketen stopt
 - 🏡: 10 woningen toegewezen aan een doorstromer → komt een woning leeg nieuwe verhuring
- Gemiddeld komen per jaar er 800 sociale huurwoningen in de regio beschikbaar door o.a.:
- Overlijden
 - samenwonen
 - doorstromen naar een koopwoning
 - verhuizing naar een andere regio/buitenland
 - toevoeging van nieuwbouwwoningen in de sociale huur

800 vrijkomende woningen toewijzen aan starters:



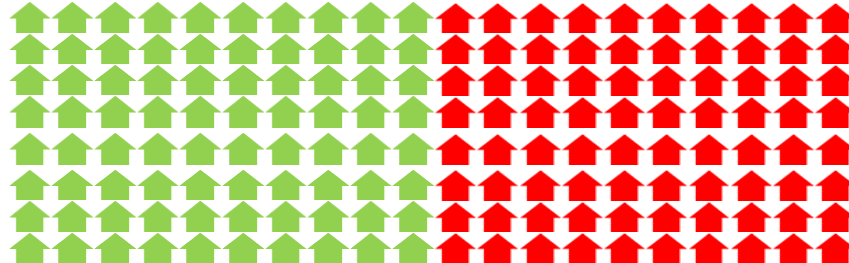
=> totaal aantal geholpen
woningzoekenden = 800

400 woningen toewijzen aan starters en 400 woningen toewijzen aan doorstromers. En de woningen die de doorstromers achterlaten toewijzen aan starters:



=> totaal aantal geholpen
woningzoekenden = 1200

800 woningen toewijzen aan doorstromers. En de woningen die zij achterlaten toewijzen aan starters:



=> totaal aantal geholpen
woningzoekenden = 1600

Bijlage 2 bij Bouwstenen HVV2023: Urgentie voor cruciale beroepen

In het coalitieakkoord van Hilversum en Gooische Meren 2022-2026 wordt voorgesteld om (nieuwe) wettelijke mogelijkheden te benutten om te sturen op de woningvoorraad en het toewijzen van woonruimte, bijvoorbeeld door woningen te bestemmen voor mensen met cruciale beroepen

Onderwijzers, zorgmedewerkers en politieagenten zijn van groot belang voor de regio. De overspannen woningmarkt raakt deze groepen. Daarom wordt in de Huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek 2023 een voorrangregeling voor werknemers in het onderwijs, bij de politie, en in de zorg ingevoerd (lokaal economische bindingsvoorrang). Bij deze regeling gaat het uitsluitend om werknemers die betrokken zijn bij het primaire proces en waaraan de grootste tekorten zijn. Met deze regeling willen we bevorderen dat de primaire processen van onderwijs, zorg en politie in 't Gooi over voldoende personeel beschikken.

Voorstel

Voorrang voor cruciale beroepen standaard opnemen in de rangordebepaling bij het aanbieden van een sociale huurwoning.

4. Zorg

In de zorgsector werken in de regio ruim 16.900 werknemers. Voor werkgevers in de zorgsector is het in de regio Gooi en Vechtstreek moeilijk om voldoende personeel te vinden. Ter illustratie, momenteel staan er ruim 50 vacatures open in het Tergooi Ziekenhuis. Hoewel het erop lijkt dat er nog steeds personen geïnteresseerd én beschikbaar zijn voor deze sector, is het aantal vacatures nog steeds hoog. In de regio Gooi en Vechtstreek valt het op dat er binnen de zorgsector ook sprake is van 'dubbele' gevolgen van de vergrijzing. In Gooi en Vechtstreek wonen veel mensen die ouder zijn. Aanvullend werken in de ouderenzorg relatief veel mensen die binnenkort zelf met pensioen gaan. Deze ontwikkeling geeft duidelijk het belang aan om nieuw personeel aan te trekken in onze regio.

In de regio Gooi en Vechtstreek zal de arbeidsvraag voor de sector zorg en welzijn in 2023 is 20.000 personen zijn. De vraag stijgt in 2026 naar 21.000 personen. Het aanbod (werkzaam personeel + werkzoekenden in de sector) in 2023 is 19.3000 en stijgt naar 19.000. Dat betekent dat het tekort in deze sector zal stijgen van 700 personen in 2023 naar 1100 personen in 2026. Door sociale woningen met voorrang voor mensen in de zorg en welzijnssector aan te bieden kan dit natuurlijk niet geheel worden ingelopen. Voorrang kan er wel voor zorgen dat dit tekort wat wordt teruggebracht. We schatten dat met 75 woningen per jaar een mooie bijdrage geleverd kan worden. Omdat we het tekort in deze sector niet geheel kunnen oplossen, wordt voor deze sector gewerkt met 50 woningen.

5. Onderwijs

In de stad Amsterdam (en Weesp) wordt sinds 2020 al gewerkt met lokaal economische bindingsvoorrang voor cruciale beroepen. Hier is in de afgelopen 2 jaar een stijging te zien in het aantal leraren dat is gaan werken in deze regio. Dit verschil is met name zichtbaar in Weesp dat voorheen deel uitmaakte van de regio Gooi en Vechtstreek en nu deel uitmaakt van de regio Amsterdam. Werknemers uit cruciale beroepen verkiezen nu Weesp boven de regio Gooi en Vechtstreek vanwege de voorrangregeling die in Weesp al bestaat.

De vraag naar leraren zal de komende jaren stabiel blijven. Echter zal er nog steeds sprake blijven van een onvervulde vraag aan leraren. Zonder beleidsingrijpen staat het voortgezet onderwijs in 2026 landelijk een tekort van ruim 2.534 fte aan leraren te wachten. In de regio Noord-Holland wordt in totaal een tekort verwacht van 512 fte in 2026.

In de Regio Gooi en Vechtstreek is het tekort in de sector 2022 3,8% van de werkgelegenheid, in 2023 4,6%, in 2024 5,1%, in 2025 5,2% en in 2026 zal dit tekort oplopen tot 5,4%. Landelijk ligt dit percentage op 4,5%.

Uit navraag van de onderwijskoepels blijkt dat er regionaal 1500 werken in het primair onderwijs. Jaarlijks is er een mutatie van 10%, dit betekent dat er jaarlijks in de regio 150 nieuwe leraren gezocht worden. Echter zullen deze niet allemaal een woonvraag hebben. Gekeken naar het deel van deze groep dat een woonvraag heeft, kan worden aangenomen dat er met name gaat om starters en lage midden inkomens. Aangenomen wordt hierbij dat zo'n 80% van de 150 fte zal worden ingevuld door starters/lage midden inkomens. Wanneer leraren in het basisonderwijs voorrang zouden krijgen op een sociale woning, zou dit neerkomen 30 woningen per jaar.

Regionaal werken er 1588 FTE in het voortgezet onderwijs. In de regio is er tot en met 2026 een tekort van 64 fte in de sector voortgezet onderwijs. Aanvullend geven het Roland Holst college en de Gooise Praktijkschool aan dat er in periode 2020-2022 50% van hun werknemers en sollicitanten zijn vertrokken en/of een aanbod hebben moeten weigeren vanwege een gebrek aan (nabije) woonruimte. Wanneer de VO-sector voorrang zou krijgen op een sociale woning, zou dit neerkomen op 8 woningen per jaar voor woningzoekenden die in het onderwijs werkzaam zijn.

Voor de hele sector onderwijs zal dit regionaal neerkomen op ongeveer 38 woningen per jaar. Dit wordt afgerond naar 30 woningen.

6. Politie

De komende drie jaar zullen ongeveer 15.000 medewerkers de landelijke politieorganisatie verlaten. Het is van belang om dit op te vangen. Daarom start het vernieuwde Basis Politieonderwijs PO21, de nadruk ligt hier op het praktijkgericht opleiden. Studenten worden hiermee in plaats van vier, in twee jaar opgeleid tot startbekwame politiemedewerkers. Korps Midden-Nederland, waar de Gooi en Vechtstreek onder valt, kampt net als op landelijk niveau met een steeds groter wordend capaciteitsprobleem. Burgemeesters in de regio zien dat wijkagenten te weinig tijd hebben voor hun wijk of dat die wijk of wijken te groot zijn vanwege onvervulde vacatures.

Bij het korps Midden-Nederland wordt echter ook Utrecht en omgeving gerekend. Wanneer de onvervulde vacatures van Utrecht en omgeving buiten beschouwing wordt gelaten, blijft nog steeds een flink tekort bestaan. Politie; tekort, +- 150 fte voor regio G&V. Niet elke politiemedewerker zal echter willen wonen in de gemeente waar hij/zij werkt. Wanneer dit vertaald wordt naar aantal woningen, gaat het om ongeveer 38 woningen per jaar.

7. Brandweer

De mate waarin het met voorrang aanbieden van een woning voor brandweerlieden een eventueel tekort oplost, zal per gemeente in de regio sterk verschillen.

Voor de vrijwillige brandweer is namelijk één van de eisen voordat er gesolliciteerd wordt, dat de sollicitant reeds in de gemeente woont waar hij/zij solliciteert. Voor beroepsbrandweerlieden is de aanname dat dit niet anders zal zijn. Daarom bereidt de BEL-combinatie een notitie voor, mede in antwoord op de brief die de gezamenlijke burgemeesters over dit onderwerp hebben geschreven.

Doelgroep

Onder de doelgroep regionale cruciale beroepen vallen medewerkers in zorg, onderwijs en politie:

Zorg:

bevoegd verpleegkundige (hieronder valt ook thuiszorg en wijkverplegers)
bevoegd verzorgende IG
gezinscoach jeugd, gezinsmanager jeugd
begeleider gehandicaptenzorg
doktersassistent, apothekersassistent, operatieassistent
praktijkondersteuner huisarts
anesthesiemedewerker

Onderwijs:

- bevoegd leerkracht primair onderwijs (ook speciaal onderwijs)
- bevoegd docent voortgezet onderwijs (eerste- of tweedegraads)

Politie:

- Een functie in de uitvoering volgens het Landelijk functiehuis Nederlandse Politie

Uitvoering

Voor het beoordelen van de aanvragen zal een beoordelingsteam moeten worden aangesteld die aan de criteria (huisvestigingsprobleem, min. 28 uur contract, bepaalde functie, km vanuit werk) toetst. In de regio zal hier naar schatting ongeveer 10 uur per week voor moeten worden vrijgemaakt. Dit zal op jaarbasis ongeveer 10 x 47 x 95 euro per uur inhuur = 44.650 euro kosten.

Jaarlijks zullen er **een in totaal ca. 150** woningen nodig zijn, wanneer cruciale doelgroepen voorrang krijgen op een woning. Echter gaan we de tekorten in de sectoren niet helemaal op kunnen lossen door voorrang te verlenen aan mensen in de zorg, onderwijs en politie. Gekeken naar de hoeveelheid woningen die in andere gemeentes (die voorrang verlenen aan cruciale doelgroepen), zullen er nog schatting 60-100 sociale huurwoningen aangeboden worden voor cruciale doelgroepen. Daarom stellen we jaarlijks maximaal 100 woningen beschikbaar voor de voorrangregeling voor cruciale beroepen.

Criteria:

- Huisvestigingsprobleem
- Contract van minimaal 28 uur (werkgeversverklaring)
- Werkzaam in functie (zie functies hierboven)
- Woont op een afstand van minimaal 20 vanaf zijn werk OF
- Starter (woont bij ouders) op de woningmarkt

Kanttekening

Voorrang voor cruciale beroepen vergt extra uitvoeringscapaciteit, o.a. voor het beoordelen de Werkgeversverklaring, lokale binding en inkomen.

Advies: uitwerken

- a. resultaten uit het verleden betrekken (voorkeuren doelgroep/weigerings)
- b. berekeningen verifiëren met arbeidsmarktanalyses
- c. voorstellen in lijn met huidige verordening; bijv. gebruik bestaande opties als lokale voorrang
- d. liever geen noviteiten zoals woningen aanwijzen
- e. onderscheid verhelderen tussen lokaal / regionaal – arbeidsmarkt is per definitie regionaal (?)
- f. uitvoering - primair daar beleggen waar expertise is; uitwerken in uren en kosten
- g. wat is nodig om deze voorrang technisch in te regelen in Woningnet
- h. belangrijkste argument: breder kijken dan sociale huur (ook qua inkomenscriterium doelgroep); opties verkennen in betaalbare vrije sector huur (prestatieafspraken?)



Bijlage 3 bij HVV2023: urgentie bij uitstroom

1. Situatie van voor HVV2019

- Mensen in een instelling zijn niet dakloos en hadden (mede) daarom meestal geen reden voor urgentie
- Mensen in een instelling zaten vaak langer in een instelling dan nodig op grond van hun zorgbehoefte
- Gemeenten zijn (sinds 2015) verantwoordelijk voor zorg en begeleiding

2. HVV2019: urgentie bij uitstroom uit instellingen

- Vanaf 1 juli 2019 is er in de regionale huisvestingsverordening, het urgentie criterium 'bijzonder maatschappelijke doelgroep' toegevoegd. Dit maakt het mogelijk om – onder voorwaarden – mensen die zelfstandig kunnen gaan wonen vanuit een (Wmo) instelling met voorrang te huisvesten.

Deze regeling is ook bestemd voor erkende Pgb-projecten en ouderinitiatieven voor mensen met autisme. Personen met een Wlz-indicatie (Wet langdurige zorg) vallen niet onder deze regeling.

Voorwaarden:

- de bewoners moeten afkomstig zijn uit onze regio; d.w.z. vanuit een regiogemeente in de instelling zijn opgenomen.
- de bewoners moeten als woningzoekende staan ingeschreven in WoningNet en aan dezelfde randvoorwaarden voldoen als andere urgentie-aanvragers
- er moet een advies vanuit de instelling zijn dat de bewoner inderdaad in staat is om –eventueel met ambulante begeleiding- zelfstandig te wonen.
- als de bewoners gedurende één jaar hun best hebben gedaan om - via WoningNet- woonruimte te vinden maar daar niet in geslaagd zijn, komen zij in aanmerking voor urgentie. daarbij geldt: zowel t.a.v. de voorwaarden als t.a.v. de termijnbepaling van een jaar besluit de regionale urgentiecommissie.

3. Resultaten urgentie uitstroom uit instellingen

- In de aanloop naar het nieuwe urgentiecriterium is destijds ingeschat dat er regionaal circa 50 urgenties per jaar voor uitstroom uit Beschermd Wonen e.a. instellingen nodig zouden zijn
- In de praktijk blijkt dat de meeste bewoners van instelling hun weg naar zelfstandig wonen grotendeel op eigen kracht (via WoningNet) weten te vinden.
- In het eerste jaar van de HVV2019 werden er 10 urgenties afgegeven aan deze doelgroep. De procedure moest nog 'ingeregeld' worden, de weg naar urgentie moest bij de bewoners én hun begeleiders nog meer bekend worden.
- In 2021 ging het om 19 uitstroom-urgenties bij
 - uitstroom uit Beschermd Wonen naar woning = 45
 - uitstroom uit Maatschappelijke Opvang naar woning/kamer = 36

- toegekende urgenties 2021 op grond van uitstroom = 19
- afgewezen urgenties 2021 op grond van uitstroom = 3

Op grond van de ervaring van afgelopen jaar /jaren kan geconcludeerd worden dat de uitstroom- urgentie na een wat stroeve start door onbekendheid van de regelgeving, nu naar tevredenheid werkt (bron: Bescherming en Opvang / Kwintes).

4.Voorstel urgentieregeling HVV2023

In de verdergaande transitie in de zorg zal meer onderscheid gemaakt worden tussen mensen met een naar verwachting **kortere en meer langdurige zorgvraag**. Die laatste groep krijgt een indicatie op grond van de Wet langdurige zorg (Wlz).

Als mensen in een Wmo gefinancierde instelling verblijven en van Wmo overgaan naar Wlz houden zij een fysieke plek bezet die bedoeld is voor mensen met een Wmo indicatie voor beschermd/begeleid wonen. Het is belangrijk dat deze plekken beschikbaar komen voor mensen die daarop zijn aangewezen. Daarom is het voorstel de uitstroom-urgentieregeling open te stellen voor mensen die verblijven in een Wmo gefinancierde instelling en van de Wmo overgaan naar de Wlz.

Daarnaast worden gemeenten na 6 maanden verantwoordelijk voor de financiering van het verblijf in een long stay GGZ instelling op basis van medisch noodzakelijk verblijf (MNV). MNV is aan de orde in situaties, waarbij ontslag uit de instelling medisch niet verantwoord is, vanwege het ontbreken van de noodzakelijke ambulante zorg of huisvesting.

Er is dan sprake van verblijf met rechtvaardigingsgrond (VMR). In onze regio betreft het alleen de uitstroom uit GGZ instelling GGZ Centraal, locatie Mauritzhof.

(NB het ontbreken van vervolgvoorzieningen -zoals beschermd wonen - in het sociaal domein geeft geen reden tot een uitstroom urgentie aangezien het om mensen moet gaan die zelfstandig kunnen gaan wonen).

Naar verwachting gaat het bij zowel de uitstroom van Wlz mensen uit een Wmo gefinancierde instelling als de uitstroom van mensen met MNV uit de GGZ naar zelfstandig wonen van bewoners met een Wlz-indicatie om slechts enkele mensen. Alsnog lijkt het een goede zaak de eventuele mogelijkheid voor urgentie ook voor hen open te stellen.

Voorgesteld wordt:

1. het uitstroom-urgentiecriteria ook toe te passen voor uitstromers uit een Wmo gefinancierde instelling in de regio die van de Wmo overgaan naar de Wlz;
2. het uitstroom-urgentiecriteria ook toe te passen voor uitstromers uit een long stay GGZ instelling in de regio (de Mauritzhof) wanneer er sprake is van MNV en als zij niet kunnen uitstromen vanwege het ontbreken van woonruimte of noodzakelijke ambulante zorg en de gemeenten daarom verantwoordelijk worden voor de financiering van het verblijf in de GGZ instelling.

Bijlage 2 bij Bouwstenen HVV2023: Urgentie voor cruciale beroepen

In het coalitieakkoord van Hilversum en Gooische Meren 2022-2026 wordt voorgesteld om (nieuwe) wettelijke mogelijkheden te benutten om te sturen op de woningvoorraad en het toewijzen van woonruimte, bijvoorbeeld door woningen te bestemmen voor mensen met cruciale beroepen

Onderwijzers, zorgmedewerkers en politieagenten zijn van groot belang voor de regio. De overspannen woningmarkt raakt deze groepen. Daarom wordt in de Huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek 2023 een voorrangregeling voor werknemers in het onderwijs, bij de politie, en in de zorg ingevoerd (lokaal economische bindingsvoorrang). Bij deze regeling gaat het uitsluitend om werknemers die betrokken zijn bij het primaire proces en waaraan de grootste tekorten zijn. Met deze regeling willen we bevorderen dat de primaire processen van onderwijs, zorg en politie in 't Gooi over voldoende personeel beschikken.

Voorstel

Voorrang voor cruciale beroepen standaard opnemen in de rangordebepaling bij het aanbieden van een sociale huurwoning.

i. Zorg

In de zorgsector werken in de regio ruim 16.900 werknemers. Voor werkgevers in de zorgsector is het in de regio Gooi en Vechtstreek moeilijk om voldoende personeel te vinden. Ter illustratie, momenteel staan er ruim 50 vacatures open in het Tergooi Ziekenhuis. Hoewel het erop lijkt dat er nog steeds personen geïnteresseerd én beschikbaar zijn voor deze sector, is het aantal vacatures nog steeds hoog. In de regio Gooi en Vechtstreek valt het op dat er binnen de zorgsector ook sprake is van 'dubbele' gevolgen van de vergrijzing. In Gooi en Vechtstreek wonen veel mensen die ouder zijn. Aanvullend werken in de ouderenzorg relatief veel mensen die binnenkort zelf met pensioen gaan. Deze ontwikkeling geeft duidelijk het belang aan om nieuw personeel aan te trekken in onze regio.

In de regio Gooi en Vechtstreek zal de arbeidsvraag voor de sector zorg en welzijn in 2023 is 20.000 personen zijn. De vraag stijgt in 2026 naar 21.000 personen. Het aanbod (werkzaam personeel + werkzoekenden in de sector) in 2023 is 19.3000 en stijgt naar 19.000. Dat betekent dat het tekort in deze sector zal stijgen van 700 personen in 2023 naar 1100 personen in 2026. Door sociale woningen met voorrang voor mensen in de zorg en welzijnssector aan te bieden kan dit natuurlijk niet geheel worden ingelopen. Voorrang kan er wel voor zorgen dat dit tekort wat wordt teruggebracht. We schatten dat met 75 woningen per jaar een mooie bijdrage geleverd kan worden. Omdat we het tekort in deze sector niet geheel kunnen oplossen, wordt voor deze sector gewerkt met 50 woningen.

j. Onderwijs

In de stad Amsterdam (en Weesp) wordt sinds 2020 al gewerkt met lokaal economische bindingsvoorrang voor cruciale beroepen. Hier is in de afgelopen 2 jaar een stijging te zien in het aantal leraren dat is gaan werken in deze regio. Dit verschil is met name zichtbaar in Weesp dat voorheen deel uitmaakte van de regio Gooi en Vechtstreek en nu deel uitmaakt van de regio

Amsterdam. Werknemers uit cruciale beroepen verkiezen nu Weesp boven de regio Gooi en Vechtstreek vanwege de voorrangregeling die in Weesp al bestaat.

De vraag naar leraren zal de komende jaren stabiel blijven. Echter zal er nog steeds sprake blijven van een onvervulde vraag aan leraren. Zonder beleidsingrijpen staat het voortgezet onderwijs in 2026 landelijk een tekort van ruim 2.534 fte aan leraren te wachten. In de regio Noord-Holland wordt in totaal een tekort verwacht van 512 fte in 2026.

In de Regio Gooi en Vechtstreek is het tekort in de sector 2022 3,8% van de werkgelegenheid, in 2023 4,6%, in 2024 5,1%, in 2025 5,2% en in 2026 zal dit tekort oplopen tot 5,4%. Landelijk ligt dit percentage op 4,5%.

Uit navraag van de onderwijskoepels blijkt dat er regionaal 1500 werken in het primair onderwijs. Jaarlijks is er een mutatie van 10%, dit betekent dat er jaarlijks in de regio 150 nieuwe leraren gezocht worden. Echter zullen deze niet allemaal een woonvraag hebben. Gekeken naar het deel van deze groep dat een woonvraag heeft, kan worden aangenomen dat er met name gaat om starters en lage midden inkomens. Aangenomen wordt hierbij dat zo'n 80% van de 150 fte zal worden ingevuld door starters/lage midden inkomens. Wanneer leraren in het basisonderwijs voorrang zouden krijgen op een sociale woning, zou dit neerkomen op 30 woningen per jaar.

Regionaal werken er 1588 FTE in het voortgezet onderwijs. In de regio is er tot en met 2026 een tekort van 64 fte in de sector voortgezet onderwijs. Aanvullend geven het Roland Holst college en de Gooise Praktijkschool aan dat er in periode 2020-2022 50% van hun werknemers en sollicitanten zijn vertrokken en/of een aanbod hebben moeten weigeren vanwege een gebrek aan (nabije) woonruimte. Wanneer de VO-sector voorrang zou krijgen op een sociale woning, zou dit neerkomen op 8 woningen per jaar voor woningzoekenden die in het onderwijs werkzaam zijn.

Voor de hele sector onderwijs zal dit regionaal neerkomen op ongeveer 38 woningen per jaar. Dit wordt afgerond naar 30 woningen.

k. Politie

De komende drie jaar zullen ongeveer 15.000 medewerkers de landelijke politieorganisatie verlaten. Het is van belang om dit op te vangen. Daarom start het vernieuwde Basis Politieonderwijs PO21, de nadruk ligt hier op het praktijkgericht opleiden. Studenten worden hiermee in plaats van vier, in twee jaar opgeleid tot startbekwame politiemedewerkers. Korps Midden-Nederland, waar de Gooi en Vechtstreek onder valt, kampt net als op landelijk niveau met een steeds groter wordend capaciteitsprobleem. Burgemeesters in de regio zien dat wijkagenten te weinig tijd hebben voor hun wijk of dat die wijk of wijken te groot zijn vanwege onvervulde vacatures.

Bij het korps Midden-Nederland wordt echter ook Utrecht en omgeving gerekend. Wanneer de onvervulde vacatures van Utrecht en omgeving buiten beschouwing wordt gelaten, blijft nog steeds een flink tekort bestaan. Politie; tekort, +- 150 fte voor regio G&V. Niet elke politiemedewerker zal echter willen wonen in de gemeente waar hij/zij werkt. Wanneer dit vertaald wordt naar aantal woningen, gaat het om ongeveer 38 woningen per jaar.

l. Brandweer

De mate waarin het met voorrang aanbieden van een woning voor brandweerlieden een eventueel tekort oplost, zal per gemeente in de regio sterk verschillen.

Voor de vrijwillige brandweer is namelijk één van de eisen voordat er gesolliciteerd wordt, dat de sollicitant reeds in de gemeente woont waar hij/zij solliciteert. Voor beroepsbrandweerlieden is de aannahme dat dit niet anders zal zijn. Daarom bereidt de BEL-combinatie een notitie voor, mede in antwoord op de brief die de gezamenlijke burgemeesters over dit onderwerp hebben geschreven.

Doelgroep

Onder de doelgroep regionale cruciale beroepen vallen medewerkers in zorg, onderwijs en politie:

Zorg:

bevoegd verpleegkundige (hieronder valt ook thuiszorg en wijkverplegers)

bevoegd verzorgende IG

gezinscoach jeugd, gezinsmanager jeugd

begeleider gehandicaptenzorg

doktersassistent, apothekersassistent, operatieassistent

praktijkondersteuner huisarts

anesthesiemedewerker

Onderwijs:

- bevoegd leerkracht primair onderwijs (ook speciaal onderwijs)

- bevoegd docent voortgezet onderwijs (eerste- of tweedegraads)

Politie:

- Een functie in de uitvoering volgens het Landelijk functiehuis Nederlandse Politie

Uitvoering

Voor het beoordelen van de aanvragen zal een beoordelingsteam moeten worden aangesteld die aan de criteria (huisvestigingsprobleem, min. 28 uur contract, bepaalde functie, km vanuit werk) toetst. In de regio zal hier naar schatting ongeveer 10 uur per week voor moeten worden vrijgemaakt. Dit zal op jaarbasis ongeveer 10 x 47 x 95 euro per uur inhuur = 44.650 euro kosten.

Jaarlijks zullen er **een in totaal ca. 150** woningen nodig zijn, wanneer cruciale doelgroepen voorrang krijgen op een woning. Echter gaan we de tekorten in de sectoren niet helemaal op kunnen lossen door voorrang te verlenen aan mensen in de zorg, onderwijs en politie. Gekeken naar de hoeveelheid woningen die in andere gemeentes (die voorrang verlenen aan cruciale doelgroepen), zullen er nog schatting 60-100 sociale huurwoningen aangeboden worden voor cruciale doelgroepen. Daarom stellen we jaarlijks maximaal 100 woningen beschikbaar voor de voorrangregeling voor cruciale beroepen.

Criteria:

- Huisvestigingsprobleem
- Contract van minimaal 28 uur (werkgeversverklaring)
- Werkzaam in functie (zie functies hierboven)
- Woont op een afstand van minimaal 20 vanaf zijn werk OF
- Starter (woont bij ouders) op de woningmarkt

Kanttekening

Voorrang voor cruciale beroepen vergt extra uitvoeringscapaciteit, o.a. voor het beoordelen de Werkgeversverklaring, lokale binding en inkomen.

Advies: uitwerken

- m. resultaten uit het verleden betrekken (voorkeuren doelgroep/weigeringen)
- n. berekeningen verifiëren met arbeidsmarktanalyses
- o. voorstellen in lijn met huidige verordening; bijv. gebruik bestaande opties als lokale voorrang
- p. liever geen noviteiten zoals woningen aanwijzen
- q. onderscheid verhelderen tussen lokaal / regionaal – arbeidsmarkt is per definitie regionaal (?)
- r. uitvoering - primair daar beleggen waar expertise is; uitwerken in uren en kosten
- s. wat is nodig om deze voorrang technisch in te regelen in Woningnet

t. belangrijkste argument: breder kijken dan sociale huur (ook qua inkomenscriterium doelgroep); opties verkennen in betaalbare vrije sector huur (prestatieafspraken?)