

Onderwerp	<b>Experiment Voorrang Cruciale Beroepsgroepen</b>
Aan	PFHO Bouwen & Wonen Regio Gooi en vechtstreek
Van	Gemeenten Hilversum en Gooise Meren
Behandelend ambtenaar	Iris Toorenburg (adviseur wonen Gemeente Hilversum)
Datum	9 november 2023

## Voorstel

Instemmen met het experiment voorrang voor cruciale beroepsgroepen, onder de hieronder genoemde voorwaarden.

## In- en aanleiding

In het coalitieakkoord van Hilversum en Gooise Meren 2022-2026 wordt voorgesteld om (nieuwe) wettelijke mogelijkheden, zoals opgenomen in het wetsvoorstel wijziging [Huisvestingswet](#) 2014, te benutten voor het toewijzen van woonruimte, bijvoorbeeld door woningen te bestemmen voor mensen met cruciale beroepen. Onderwijzers, zorgmedewerkers en politieagenten zijn immers van groot belang voor de regio en de overspannen woningmarkt raakt deze groepen.

Aangezien niet alle regiogemeenten voorrang willen geven aan deze cruciale beroepsgroepen is in het portefeuillehoudersoverleg Bouwen en Wonen van 25 mei 2023 afgestemd om een voorrangsregel alleen voor de gemeenten Hilversum en Gooise Meren vorm te geven als experiment, waartoe de Huisvestingsverordening 2024 onder art. 6.2 ruimte geeft.

Een voorstel voor de inrichting van dit experiment is gepresenteerd tijdens het [Regiopodium van 12 juni 2023](#). Naderhand heeft de gemeente Gooise Meren aangegeven 10 sociale huurwoningen binnen dit experiment alleen voor woningzoekenden in het onderwijs aan te bieden. In het Regionaal Bestuurlijk Overleg van 13 oktober 2022 werd het signaal afgegeven door schoolbesturen uit het primair en voortgezet onderwijs dat de tekorten in het onderwijspersoneel oplopen. Om deze reden focust de gemeente Gooise Meren zich in het experiment in eerste instantie op onderwijspersoneel. Mochten de resultaten bij de tussentijdse evaluatie van het experiment daartoe aanleiding geven, dan kan de doelgroep onderwijspersoneel worden uitgebreid met zorg- en politiepersoneel.

## Samenvatting

Dit experiment heeft een looptijd van 1 jaar en treedt in werking vanaf 1 januari 2024. Binnen dit jaar worden 30 sociale huurwoningen in de gemeente Hilversum en 10 sociale huurwoningen in de gemeente Gooise Meren met voorrang aangeboden aan mensen die een cruciaal beroep uitoefenen én voldoen aan de gestelde eisen. Zie voor een nadere toelichting 'Voorwaarden'. Bij deze regeling gaat het uitsluitend om werknemers met een uitvoerende functie. Met deze regeling willen we voor starters met cruciale beroepen een betere positie op de woningmarkt creëren.

De uitvoering van dit experiment wordt belegd bij het Urgentiebureau Gooi en Vechtstreek in samenwerking met WoningNet en de corporaties. De werking van het experiment wordt aan het einde van de looptijd geëvalueerd om te bepalen *of* en zo ja *hoe* de voorrangsregel wordt voortgezet en ingebed in de Huisvestingsverordening.

## Doel

Het doel is om starters met een cruciaal beroep een betere positie op de woningmarkt te geven, zodat het beter lukt om hen te binden en te behouden voor cruciale posities in de zorg, onderwijs of bij de politie.

## Discussie

In dit gedeelte geven wij de positieve punten van dit experiment weer alsmede de kanttekeningen. Deze punten zijn onder andere uit bespreking van het voorstel tijdens het Regiopodium op 12 juni en de Brede Kijk van 5 oktober gekomen.

### Positieve punten

- a) Onderwijzers, zorgmedewerkers en politieagenten zijn van groot belang voor de regio en het wordt steeds moeilijker voor werkgevers om vacatures in deze beroepsgroepen te vervullen. Zo moeten door lerarentekorten er soms klassen naar huis worden gestuurd en ontstaat er door een tekort aan zorgpersoneel onder andere leegstand in begeleid wonen complexen. De vergrijzing maakt dit probleem eerder groter dan kleiner in de toekomst.
- b) Vooral starters en parttimers in deze beroepsgroepen worden geraakt door de overspannen woningmarkt. Hun inkomen is ontoereikend voor de vrije markt en hun inschrijfduur bij WoningNet is vaak te kort om voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen.
- c) Inmiddels hebben meerdere gemeenten dit probleem erkend en wordt een dergelijke voorrangsregel voor cruciale beroepsgroepen in onder andere Amsterdam en Utrecht toegepast. Om personeel aan te trekken geven werkgevers in hun vacatures aan, dat als bijvoorbeeld een leraar voor een baan in Amsterdam (en dus ook Weesp) kiest, deze voorrangsregel voor huisvesting daar van toepassing is. Dit kan betekenen dat leraren eerder voor gemeenten kiezen met deze voorrangsregel dan voor Hilversum.
- d) Een recent nieuwbouwproject in Baarn, waarbij op 7 sociale huurwoningen die met voorrang werden aangeboden voor cruciale beroepsgroepen er maar liefst 2.000 reacties kwamen, laat ook zien dat dit experiment inspeelt op een grote vraag.
- e) Er is politieke aandacht voor de regeling: zowel in het coalitieakkoord van Hilversum als Gooise Meren 2022-2026 is voorgesteld om (nieuwe) wettelijke mogelijkheden te benutten voor het toewijzen van woonruimte, bijvoorbeeld door woningen te bestemmen voor mensen met cruciale beroepsgroepen.
- f) Er is onder woningzoekenden draagvlak voor de regeling: in de enquête op WoningNet over de Huisvestingsverordening gaf 51% van de respondenten aan dat woningzoekenden met een beroep in de zorg voorrang mogen krijgen. Voor mensen met een baan in het onderwijs is dit 41% en voor mensen bij de politie is dit 40%.

### Kritische Punten

- a) Het risico bestaat dat er teveel aanmeldingen komen ten opzichte van het aantal beschikbare woningen. De ervaringen van de gemeenten Amsterdam en Utrecht hebben ons geleerd dat het aantal aanmeldingen kan variëren van 176 tot 700. In Baarn kwamen maar liefst 2.000 reacties op 7 sociale huurwoningen. Wij zorgen voor heldere communicatie en op de website van het Regionale Urgentiebureau komt alle informatie over de regeling te staan. Bovendien monitoren we hoe de uitvoering verloopt en kunnen we daar indien nodig tussentijds op bijsturen.
- b) Bij blijk van een dominante sector binnen de aanvraag kan tevens tijdens de evaluatie gestuurd worden op de aanvraagprocedure. Momenteel staan de evaluatiemomenten gepland voor juni en eind november 2024. Verder gaan we in gesprek met de corporaties over het mogelijk toepassen van eenzelfde regeling voor middenhuur woningen voor cruciale beroepen met een middeninkomen.
- c) Ook zijn de gemeenten Hilversum en Gooise Meren zich ervan bewust dat het voorrang verlenen voor een nieuwe doelgroep impact heeft op de verdeling van de toch al schaarse sociale huurwoningen. Gezien het maatschappelijk belang van deze doelgroep en het ontwrichtende

effect dat zij hebben op de samenleving bij eventuele uitstroming, vinden wij deze maatregel te verantwoorden.

- d) Dit experiment kan fraudegevoelig zijn. Om zekerheid te creëren over het beroep van de huurder vragen wij een verklaring op van de werkgever, waaruit blijkt dat het verkrijgen van voorrang wenselijk is met het oog op het terugdringen van het tekort aan werknemers in de sectoren onderwijs, zorg of politie. Daarnaast heeft een onderzoek binnen de gemeente Amsterdam aangetoond dat 90% van de gehuisveste mensen met een cruciaal beroep na 1 jaar dit beroep nog steeds uitoefent.
- e) Voor de uitvoering van het experiment is budget nodig voor het maken van een registratieformulier op de website, het goed documenteren van deze formulieren en het screenen van de aanvragen door het Regionaal Urgentiebureau Gooi en Vechtstreek. Het Urgentiebureau Gooi en Vechtstreek gaat uit van de inzet van 3,5 uur per aanvraag. Per uur rekenen zij €121,-. De gemeenten Hilversum en Gooise Meren bieden in totaal 40 sociale huurwoningen aan, waarbij alleen de kandidaten worden gescreend die daadwerkelijk in aanmerking komen voor de betreffende woning. Zie voor een nadere toelichting '*Aanpak – Uitvoering*'. De verwachting is dat er circa 60 kandidaten worden gescreend wat €25.410,- (3,5 uur \* €121,- = €423.5,- \* 60 kandidaten = €25.410,-) kost. Om een deel van de kosten te drukken wordt aan de kandidaten die daadwerkelijk de woning krijgen een eigen bijdrage nog van €75 gevraagd die zij kunnen declareren bij hun werkgever. De gemeenten Hilversum en Gooise Meren beschikken daarnaast beiden over een budget vanuit de afdeling Wonen om de overige som te bekostigen. Het Regionaal Urgentiebureau declareert rechtstreeks aan beide gemeenten de voor hun gemeente gescreende aanvragen. De kosten voor de website van het Regionaal Urgentiebureau en het registreren van de registratieformulieren worden naar verhouding van het aantal aan te bieden woningen (dus 3:1) doorbelast. Een deel van deze kosten worden vergoed vanuit de administratiekosten (€25,-) die de aanvrager betaalt bij registratie.
- f) De doorlooptijd van het screeningsproces duurt langer, doordat de kandidaten (naast de reguliere screening door de woningcorporatie) ook nog door het Regionaal Urgentiebureau moeten worden gescreend. Om de woning toch zo snel mogelijk te kunnen verhuren, is er een werkinstructie die gericht is op een zo efficiënt mogelijk proces voor alle betrokkenen. Tevens zal er ook aandacht worden besteed aan de doorlooptijd van het screeningsproces tijdens de evaluatie.

## Voorwaarden

Een woningzoekende moet aan de volgende criteria voldoen om voor deze voorrangregeling in aanmerking te komen:

1. Werkzaam in de zorg, bij de politie of in het onderwijs met een uitvoerende functie:
  - a) Zorg: Een bevoegde medewerker die directe zorg of ondersteuning verleent aan patiënten en cliënten;
  - b) Politie: Een persoon werkzaam in de operationele sterkte bij de politie-eenheid Hilversum die een functie heeft welke volgens het Landelijk Functiegebouw Nederlandse Politie tot de Uitvoering wordt gerekend;
  - c) Onderwijs: Een bevoegde leerkracht (PO) of docent (VO, eerste of tweedegraads) in het primair- of voortgezet onderwijs.
2. In loondienst bij een werkgever in de gemeente Hilversum of de gemeente Gooise Meren waarbij de persoon uitvoerende taken verricht in Hilversum of Gooise Meren.
  - a) De werknemer heeft een contract voor minimaal 1 jaar en van minstens 19 uur.

- b) De werknemer heeft een vast contract voor minimaal 19 uur per week.
3. Ingeschreven bij Woningnet.
4. Een van deze woonsituaties is van toepassing:
  - a) Tijdelijk huurcontract loopt af en daarom moet diegene binnen 1 jaar de woonruimte verlaten.
  - b) Beschikt enkel over woonruimte gelegen buiten de regio Gooi en Vechtstreek, waarbij afstand tot werk minimaal 15 km hemelsbreed is;
  - c) Heeft geen zelfstandige woonruimte. Zelfstandig betekent met eigen voordeur, keuken, toilet en badkamer.
5. De werkgever ondersteunt de aanvraag door middel van een werkgeversverklaring.

## Aanpak - Uitvoering

De looptijd van het experiment is van 1 januari 2024 tot en met 31 december 2024. Vanaf dat moment wordt de mogelijkheid geboden om binnen de gemeente Gooise Meren te reageren op 10 en binnen de gemeente Hilversum te reageren op 30 sociale huurwoningen. De 30 aan te bieden sociale huurwoningen in Hilversum worden gelijk verdeeld over de drie woningcorporaties De Alliantie, Dudok Wonen en G&O. Voor gemeente Gooise Meren stemmen de woningcorporaties onderling af over de verdeling van de 10 woningen, die worden aangeboden met voorrang voor leerkrachten. Een zelfde soort aanpak wordt in Gooise Meren al toegepast bij het aanbieden van sociale huurwoningen met voorrang voor bijvoorbeeld jongeren of mensen van 55+.

De woningcorporaties bepalen zelf welke woningen zij met voorrang voor cruciale beroepen willen aanbieden en zorgen ervoor dat de aangeboden woningen redelijkerwijs over het jaar worden gespreid.

Voor de toewijzing van de woningen stellen wij met inachtneming van de kritische punten de volgende aanpak voor:

1. Op de website van het Regionaal Urgentiebureau (RUB) komt alle informatie over de voorrangsregel te staan. Het RUB creëert een 'veel gestelde vragen'-sectie en stelt een contactpersoon vanuit het regionaal urgentiebureau aan. Woningzoekenden kunnen hier terecht voor meer informatie over de regeling of voor vragen die buiten de 'veel gestelde vragen'-sectie vallen.
2. Het RUB publiceert daarnaast een registratieformulier, waar woningzoekenden met een cruciaal beroep zich kunnen registreren. Deze registratie kost de woningzoekende €25,-.
3. Het RUB registreert binnen twee werkdagen de aanvraag in de inschrijving van de woningzoekende in het systeem van WoningNet. De voorrang is daarmee direct actief.
4. De woningcorporaties wijzen woningen aan, die worden aangeboden op WoningNet, waarbij alleen woningzoekenden met een toegewezen 'voorrang-voor-cruciale-beroepen' status kunnen reageren.
5. Bij het verstrijken van de reactietermijn op WoningNet vindt er een automatische loting onder alle aanmeldingen plaats vanuit het systeem van WoningNet. De eerste 10 kandidaten met de hoogste positie na de loting worden uitgenodigd voor een bezichtiging van de woning.
6. De woningcorporatie, die de woning heeft aangeboden, screent in eerste instantie de kandidaten, die na bezichtiging hebben aangegeven de woning te willen via hun normale werkwijze (toets op passendheid op basis van de Basisregistratie Personen, de inkomensverklaring/ het inkomen en de omvang van het contract).

7. De eerste kandidaat wordt, bij goedkeuring door de woningcorporatie, gescreend door het Regionaal Urgentiebureau Gooi en Vechtstreek of diegene daadwerkelijk aan de voorwaarden voldoet die worden gesteld aan voorrang cruciale beroepsgroepen.
8. Na goedkeuring van de woningcorporatie en het RUB kan de kandidaat de woning accepteren. Als de kandidaat niet wordt goedgekeurd wordt de volgende kandidaat op de lijst gekeurd en dit proces herhaalt zich tot alle 10 de kandidaten zijn gescreend en afgekeurd.
9. Bij afkeuring van alle 10 de kandidaten wordt de woning opnieuw op WoningNet aangeboden maar dan zonder de voorrangsregel cruciale beroepsgroepen.

In het kader van de aanpak en uitvoering wordt er nog een gedetailleerd stappenplan opgesteld waarbij de stappen per organisatie worden gespecificeerd.

## Communicatie

### Algemeen

Gemeente Hilversum en gemeente Gooise Meren stellen, in het kader van een communicatie campagne, een gezamenlijk persbericht op, waarin aandacht wordt gevraagd voor dit experiment en uitleg gegeven wordt over de werking. Deze campagne loopt van begin december 2023 tot en met begin februari 2024.

Alle informatie over dit experiment, inclusief het registratieformulier voor woningzoekenden met een cruciaal beroep, komt op de website van het Regionaal Urgentiebureau te staan. Op de websites van de gemeenten Hilversum en Gooise Meren, bij WoningNet en op de websites van de corporaties komen verwijzingen naar deze website.

Gedurende de campagne beperken wij ons tot werkgevers en woningzoekenden in de zorg, het onderwijs en bij de politie. Het is daarbij belangrijk om aan verwachttingsmanagement te doen aangezien het in totaal om maximaal 40 aangeboden sociale huurwoningen gaat.

### Werkgevers

De campagne richt zich vanuit Hilversum vooral op werkgevers in de zorg, onderwijs en politie, waarbij Gooise Meren zich dus alleen richt op het onderwijs. De werkgevers benaderen wij via een mailing, om hen op de hoogte te brengen van dit experiment en hoe zij (toekomstige) werknemers hierop kunnen wijzen.

### Woningzoekenden

Via de website van WoningNet kunnen woningzoekenden doorklikken naar de website van het Regionaal Urgentiebureau waar voor hen alle informatie over dit experiment en hoe zij hieraan mee kunnen doen staat beschreven.

Verder komt er een zogenaamde beslisboom, die potentiële aanvragers kunnen gebruiken om te zien of zij in aanmerking komen voor deelname aan het experiment. Aansluitend komt er een 'veel gestelde vragen'-sectie.