

# Tussenevaluatie experiment voorrang cruciale beroepen

Datum: 1 oktober 2024

Aanwezigen: Regionaal Urgentie Bureau, gemeente Hilversum, gemeente Gooise Meren, De Alliantie, G&O, Dudok Wonen en Woningstichting Naarden.

## Wat houdt het experiment in?

Per 1 januari 2024 is het experiment voorrang voor cruciale beroepen in werking getreden. Het doel van het experiment 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. De woningcorporaties bieden, verspreid over het jaar, 30 sociale huurwoningen in Hilversum aan voor woningzoekenden met een cruciaal beroep werkzaam in het onderwijs, de zorg of bij de politie. In Gooise Meren bieden zij, verspreid over het jaar, 10 sociale huurwoningen aan voor woningzoekenden met een cruciaal beroep werkzaam in het onderwijs.

Per 1 januari 2024 kunnen woningzoekenden zich registreren op de website van het Regionaal Urgentiebureau Gooi en Vechtstreek (RUB). Na een volledige registratie kan de woningzoekende reageren op woningen in WoningNet die met voorrang voor cruciale beroepen worden aangeboden. Tussen de woningzoekenden met een cruciaal beroep wordt geloot.

De werknemers moeten aan de volgende voorwaarden voldoen om voorrang te krijgen op een sociale huurwoning:

1. Een bevoegd medewerker in de zorg, die directe zorg of ondersteuning verleent aan patiënten en cliënten, en werkzaam is in de betreffende gemeente.
2. Een contract hebben voor minimaal 1 jaar én van minstens 19 uur of een vast contract voor minimaal 19 uur per week.
3. Ingeschreven staan bij Woningnet en voldoen aan de daaraan gestelde inkomenseisen.
4. Eén van deze woonsituaties is van toepassing:
  - Tijdelijk huurcontract loopt af en daarom moet diegene binnen 1 jaar de woonruimte verlaten;
  - Beschikt enkel over woonruimte gelegen buiten de regio Gooi en Vechtstreek, waarbij afstand tot werk minimaal 15 km hemelsbreed is;
  - Heeft geen zelfstandige woonruimte. Zelfstandig betekent met eigen voordeur, keuken, toilet en badkamer.
5. De werkgever ondersteunt de aanvraag door middel van een werkgeversverklaring en is bereid om bij daadwerkelijke toewijzing van de woning eenmalig €75 bij te dragen aan de gemaakte kosten.

Alle informatie over dit experiment, inclusief het registratieformulier voor woningzoekenden met een

cruciaal beroep, staat op de website van het Regionaal Urgentiebureau ([www.ubgv.nl](http://www.ubgv.nl)). Het registreren bij het Regionaal Urgentiebureau kost eenmalig €25. Een registratie is helaas geen garantie op een sociale huurwoning. De werknemer moet vervolgens zelf op de met voorrang aangeboden woningen reageren en afhankelijk van hoeveel reacties er zijn, wordt er onder alle kandidaten met een volledige registratie geloot.

## Stand van zaken

Er zijn per 1 oktober 2024 in totaal 10 woningen door woningcorporaties aangeboden met voorrang aan woningzoekenden met een cruciaal beroep. Hiervan zijn in totaal 7 woningen verhuurd, voor 3 woningen kon geen geschikte huurder gevonden worden die voldeed aan de gestelde voorwaarden.

Bij 4 woningen loopt het proces nog; deze woningen zijn door de woningcorporaties aangeboden en hier wordt een huurder voor gezocht.

*Aantal verhuringen en aangeboden woningen in de periode vanaf 1 januari tot 1 oktober 2024*

	Aangeboden	Verhuurd	Proces loopt nog
Gooise Meren	4	1	3
Hilversum	6	6	1
Totaal	10	7	4

*Aantal registraties in de periode vanaf 1 januari tot 1 oktober 2024*

Gemeente & beroepsgroep	Aantal
Hilversum zorg	79
Hilversum politie	4
Hilversum onderwijs	16
Gooise Meren onderwijs	5
Totaal	104

Ervaringen huurders

Aan alle huurders die via dit experiment een woning hebben gekregen, wordt een vragenlijst toegestuurd om hen te vragen naar hun ervaringen en wat deze voorrangspositie voor hen heeft betekend. Er zijn tot nu toe slechts 2 ingevulde vragenlijsten terug gekomen. De twee huurders gaven aan heel blij te zijn dat ze nu een woning hebben en dat wanneer zij dit jaar geen woning hadden gevonden, zij ergens anders zouden gaan werken. Twee positieve ervaringen dus, maar gezien het geringe aantal ingevulde vragenlijsten kan er nog niet voldoende worden gezegd over de ervaringen van huurders.

Ervaringen werkgevers

De voorrangsregeling onder dit experiment helpt ons om werknemers te binden, maar in mindere mate om nieuwe werknemers aan te trekken. Er is als het ware sprake van een 'kip-en-eiprobleem': woningzoekenden moeten al in loondienst zijn om in aanmerking te komen, maar gaan ook pas solliciteren wanneer zij zeker zijn van een woning, of in ieder geval kans maken op een woning. Het experiment helpt dus vooral om werknemers te binden en te behouden in de regio, maar minder om nieuwe werknemers aan te trekken.

Per sector:

- Politie: Als politieagent volg je eerst een opleiding. Bij aanvang van de opleiding weet je nog niet bij welk basisteam je terecht zal komen. Pas na het afronden van de opleiding wordt dit duidelijk. De mogelijke kans op voorrang op een sociale huurwoning zal naar verwachting niet meer politieagenten 'trekken', aangezien de opleiding al wordt aangegaan op een moment dat de politieagenten in opleiding nog niet in aanmerking komen voor voorrang. Onder de huidige voorwaarden kunnen wij startende politieagenten niet helpen.
- Onderwijs: Veel leraren starten vanuit een stage of via een traject als zij-instromer op een school. Juist deze werknemers zijn interessant en aantrekkelijk en zou je middels (de kans op) voorrang op een sociale huurwoning kunnen 'trekken'.
- Zorg: Het is heel gebruikelijk dat werknemers in de zorg een vervolgopleiding volgen. Deze werknemers zijn dan al bevoegd, maar leren door. Onder de voorwaarden gesteld in het

experiment gelden zij als 'leerling' en komen zij niet in aanmerking voor voorrang terwijl zij wel onder de doelgroep vallen aangezien zij vast dienstverband hebben en in de uitvoering werken.

### **Algemene bevindingen en conclusies**

- De onderlinge samenwerking tussen het Regionaal Urgentie Bureau, de woningcorporaties en de gemeenten verloopt goed. Iedereen weet elkaar te vinden bij vragen.
- Voor zowel het Regionaal Urgentie Bureau als de woningcorporaties is het proces gedurende de looptijd van het experiment duidelijk geworden en dit wordt waar mogelijk nog geoptimaliseerd om de doorlooptijd van het screeningsproces te beperken.
- In praktijk blijken veel woningzoekenden die zich willen registreren niet te voldoen aan de voorwaarden die wij gesteld hebben. In veel gevallen gaat het om mensen die al werkzaam zijn in de zorg (bijv. als helpende), maar een vervolgopleiding volgen waardoor zij volgens hun contract 'leerling' zijn en daarmee niet 'bevoegd'. Deze mensen zijn tot nu toe afgewezen (krijgen geen voorrang).
- Ook valt op dat woningzoekenden, die zich hebben geregistreerd, regelmatig foutief reageren. Zij reageren dan bijvoorbeeld op een woning in de gemeente Gooise Meren, maar zijn werkzaam in de gemeente Hilversum. Dit is vervelend omdat dit extra werk oplevert voor het RUB en de woningcorporaties en dit mogelijk leegstand tot gevolg kan hebben omdat het hierdoor langer duurt om de woning toe te wijzen. Naar iedereens idee staat op verschillende plekken al wel heel duidelijk vermeldt voor wie de woning geschikt is, maar desondanks geven woningzoekenden aan dat zij het niet gezien hebben. De compromis is nu dat woningzoekenden bij 2x foutief reageren worden uitgesloten van de voorrangsregel (hun vinkje verdwijnt).
- Er hebben zich veel minder woningzoekenden geregistreerd dan vooraf gedacht. Alle belangrijke werkgevers van cruciale beroepen zijn per mail geïnformeerd over het experiment. Er is twee keer in de Gooi en Eemlander een nieuwsbericht geweest over dit experiment. Verder is informatie over het experiment goed vindbaar op de website van het Regionaal Urgentie Bureau en staat dit ook op de websites van de woningcorporaties.
- Door de woningcorporaties wordt aangegeven dat er nog nooit zo weinig sociale huurwoningen zijn vrijgekomen in een jaar. De voorrangsregeling is een van de vele uitzonderingen wat betreft sociale huurwoningen, terwijl het aanbod schaars is. Dit zou bijvoorbeeld kunnen knellen met het huisvesten van statushouders.
- Het experiment lijkt nu vooral interessant voor mensen die werkzaam zijn in de zorg. Van alle mensen die zich geregistreerd hebben is iets meer dan 75% werkzaam in de zorg.
- Vanwege de door ons gestelde voorwaarde dat woningzoekenden bij hun registratie een werkgeversverklaring moeten aanleveren waaruit blijkt dat zij a) een vast contract voor minimaal 19 uur per week hebben of b) een contract voor minimaal 1 jaar en van minstens 19 uur, komen nieuwe, komen mensen die nog geen contract hebben, maar dat in de toekomst wel (zouden kunnen) krijgen niet in aanmerking. Dit resulteert erin dat de voorrangsregel met name zorgt voor het behoud van werknemers en in mindere mate voor het aantrekken van nieuwe werknemers. Voordat men gaat solliciteren willen zij de zekerheid van een woning, maar om in aanmerking te komen voor voorrang moeten zij al een werkgeversverklaring aanleveren.

### **Wat nemen we hieruit mee bij de verlenging van het experiment?**

- We verbeteren de communicatie en beschikbare informatie over het experiment voor woningzoekenden, in het bijzonder over de voorwaarden die gelden om in aanmerking te komen voor de voorrangsregeling.
- We benaderen werkgevers in Hilversum en Gooise Meren actief over hoe dit experiment hen kan helpen bij het aantrekken en behouden van werknemers. We richten ons hierbij specifiek op HR(-afdelingen), zodat zij hun (potentiële) werknemers hierover kunnen informeren.
- We wisselen ervaringen uit met andere gemeenten waar ook een dergelijke voorrangsregel geldt.
- In Hilversum worden de 23 resterende woningen (stand: 1 oktober 2024) aangeboden aan woningzoekenden met een cruciaal beroep werkzaam in het onderwijs, de zorg of bij de politie. In totaal worden er binnen het experiment 30 sociale huurwoningen aangeboden in Hilversum.
- In Gooise Meren worden de 3 resterende woningen (stand: 1 oktober 2024) aangeboden aan woningzoekenden met een cruciaal beroep werkzaam in het onderwijs. In totaal worden er binnen het experiment 10 sociale huurwoningen aangeboden in Gooise Meren.
- We nemen de vragenlijst die is opgesteld voor huurders die onder dit experiment met voorrang een sociale huurwoning aangeboden hebben gekregen mondeling bij hen af, in plaats van dat we hen vragen deze digitaal in te vullen.

**Het experiment wordt in juni 2025 geëvalueerd en dan volgt een voorstel over het al dan niet voortzetten van de voorrangsregel.**