

VOORSTEL

zaaknummer: 1372220
afdelingsnaam: Leefomgeving
steller: Iris Toorenburg
telefoonnummer 035 629 2504

onderwerp: Experiment voorrang cruciale beroepen

Voorstel

1. In te stemmen met het experiment voorrang voor cruciale beroepsgroepen.

Samenvatting

- Per 1 januari 2024 starten de gemeenten Hilversum en Gooise Meren een experiment om starters met een cruciaal beroep voorrang te geven op een sociale huurwoning.
- De Huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek 2024 biedt onder art. 6.2 ruimte voor dit experiment. Het experiment heeft een looptijd van één jaar en wordt in november 2024 geëvalueerd om te bepalen of en hoe het wordt opgenomen in de Huisvestingsverordening.
- Corporaties bieden in Hilversum 30 sociale huurwoningen aan met voorrang voor starters op de woningmarkt met een uitvoerend beroep in de zorg, onderwijs en politie werkzaam in de gemeente Hilversum. Voor Gooise Meren bieden corporaties 10 woningen aan met voorrang voor woningzoekenden werkzaam in het onderwijs in de gemeente Gooise Meren.
- Vanaf 1 januari 2024 kunnen woningzoekenden met een cruciaal beroep zich registreren op de website van het Regionaal Urgentie bureau Gooi en Vechtstreek (RUB). Na een volledige registratie ontvangt de woningzoekende een “vinkje” waarmee zij met voorrang kunnen reageren op woningen in WoningNet, die met voorrang voor cruciale beroepen worden aangeboden. De woningcorporaties (De Alliantie, Dudok Wonen en G&O) zorgen samen met het RUB voor een zorgvuldige screening van de woningzoekenden.
- Onderdeel van de registratie is dat de woningzoekende moet beschikken over een werkgeversverklaring, waarin de werkgever verklaart dat de woning nodig is voor de werknemer, en er wordt €25 administratiekosten in rekening gebracht.
- Aangezien het een experiment is én het moeilijk is in te schatten wat het animo zal zijn, houden we goed vinger aan de pols om te kijken hoe het toewijzingsproces verloopt. Immers willen we voorkomen dat woningen onnodig lang leeg staan. Na de eerste vier aangeboden woningen vindt een eerste evaluatie op het proces plaats. In het najaar starten we met de brede evaluatie, die eind november in het college komt.
- Alle informatie over dit experiment komt op de website van het Regionaal Urgentie bureau te staan. Op de websites van de gemeente, WoningNet en de corporaties komt een doorverwijzing voor dit experiment naar de website van het Regionaal Urgentie bureau te staan. De grootste werkgevers in de zorg, onderwijs en politie sturen we een aparte mailing met toelichting over dit experiment.

Inleiding

In het coalitieakkoord van Hilversum en Gooise Meren 2022-2026 is 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 van groot belang voor de regio maar worden hard geraakt door de overspannen woningmarkt.

Niet alle regiogemeenten hebben de ambitie uitgesproken om voorrang te geven aan deze cruciale beroepsgroepen. Om deze reden is er in het portefeuillehoudersoverleg Bouwen en Wonen van 25 mei 2023 afgestemd om de 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](#). De gemeente Hilversum heeft hier de ambitie uitgesproken in Hilversum 30 sociale huurwoningen met voorrang voor starters met een uitvoerend beroep in de zorg, onderwijs en politie werkzaam in de gemeente Hilversum aan te bieden. Naderhand heeft de gemeente Gooise Meren aangegeven 10 sociale huurwoningen binnen dit experiment alleen voor woningzoekenden in het onderwijs aan te bieden omdat de tekorten in het onderwijspersoneel oplopen.

In het portefeuillehoudersoverleg Bouwen en Wonen van 9 november 2023 is ingestemd met het hier voorliggende experiment. Als aandachtspunt werd uit dit overleg meegegeven dat onderdeel van de evaluatie moet zijn of werkgevers daadwerkelijk baat hebben bij deze regeling en deze niet misbruikt wordt door woningzoekenden.

Probleemstelling/doel

De voorrangsregeling zorgt ervoor dat starters op de Hilversumse woningmarkt met een uitvoerende functie in de zorg, onderwijs en politie in de gemeente Hilversum een betere positie krijgen op de woningmarkt. Het doel is uiteindelijk dat vacatures voor uitvoerend personeel in de zorg, onderwijs en politie beter worden vervuld en dat het woningzoekenden in deze functies in staat stelt om langer bij de huidige werkplek aan te blijven.

Argumenten

1.1 Onderwijzers, zorgmedewerkers en politieagenten zijn van groot belang voor de maatschappij.

Nationaal, en daarmee lokaal, wordt het voor werkgevers steeds moeilijker om vacatures in de zorg, het onderwijs en bij de politie te vervullen. Als gevolg van het lerarentekort zijn scholen genooddakt klassen naar huis te sturen en schooldagen in te korten. Daarbij leidt het tekort aan zorgpersoneel tot leegstand in de begeleid wonen complexen. De verwachting is dat de aanhoudende vergrijzing dit probleem in de toekomst verergert. De gemeente Hilversum is hierdoor gebaat bij het aantrekken van onder andere starters die de tekorten opvullen.

1.2 De positie van starters met een cruciaal beroep op de woningmarkt wordt versterkt.

In de gemeente Hilversum worden vooral starters en parttimers in de eerder genoemde beroepsgroepen geraakt door de overspannen woningmarkt. Buiten de schaarste aan sociale huurwoningen, is de inschrijfduur van starters en parttimers bij WoningNet vaak te kort om voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen. Daarbij is het inkomen van deze groep vaak ontoereikend voor woningen op de vrije markt.

1.3 De concurrentiepositie van de Hilversumse werkgever wordt versterkt.

Het wegtrekken van cruciale beroepsgroepen als gevolg van het gebrek aan passende woonruimte in de omgeving is een erkend probleem onder meerdere gemeenten. Werkgevers binnen de gemeenten Amsterdam (en dus ook Weesp) en Utrecht gaan dit probleem tegen door het vermelden van de voorrangsregel voor huisvesting, die daar van toepassing is, in de vacatures. Voor de werkgevers binnen

de gemeente Hilversum kan dit een (verdere) uitstroom van cruciale beroepsgroepen betekenen en dus meer krapte op de arbeidsmarkt.

1.4 Wij verwachten veel animo voor de voorrangsregeling.

De ervaringen van de gemeente Baarn leren ons dat er in de samenleving veel vraag is naar de voorrangsregeling. Bij een recent nieuwbouwproject in Baarn waar 7 sociale huurwoningen met voorrang werden aangeboden voor cruciale beroepsgroepen, kwamen maar liefst 2.000 reacties.

1.5 Er is politieke aandacht voor de regeling.

In zowel het coalitieakkoord van Hilversum als Gooise Meren 2022-2026 is er voorgesteld om (nieuwe) wettelijke mogelijkheden te benutten voor het toewijzen van woonruimte. Als voorbeeld werd het huisvesten van mensen met een cruciale beroepsgroep benoemd. De voorrangsregeling is daarmee een wens vanuit de samenleving en vanuit de politiek.

1.6 De voorrangsregeling kan rekenen op draagvlak onder andere woningzoekenden.

Via WoningNet is er een enquête onder woningzoekenden afgenomen over de Huisvestingsverordening. Uit deze enquête is naar voren gekomen dat 51% van de respondenten akkoord gaat met voorrang voor woningzoekenden in de zorg. Voor woningzoekenden met een baan in het onderwijs gaf 41%, en voor woningzoekenden werkend bij de politie gaf 40% van de respondenten aan akkoord te zijn met een voorrangsregeling voor deze beroepsgroepen.

Kanttelingen

1.1 Het risico bestaat dat er teveel aanmeldingen komen ten opzichte van het aantal beschikbare woningen.

De ervaringen van de gemeenten Amsterdam en Utrecht leren ons dat er veel belangstelling is voor de voorrangsregeling cruciale beroepsgroepen. De aanmeldingen binnen deze gemeenten varieerden van 176 tot 700. In de gemeente Baarn kwamen maar liefst 2.000 reacties op 7 sociale huurwoningen. Om in te spelen op het verwachttingsmanagement van woningzoekenden met een cruciaal beroep zorgen wij voor een heldere communicatie naar de woningzoekenden en zorg-, woon-, politie koepelorganisaties toe. Hierbij wordt tevens verwezen naar de website van het Regionaal Urgentiebureau waar alle informatie over de regeling staat, zoals een 'veel gestelde vragen'-sectie en de vereisten. Bovendien monitoren wij tussentijds de uitvoering, zoals de doorlooptijd van het screeningproces en de duur van woning leegstand, om hier indien nodig tijdig op bij te sturen.

1.2 Er kan een dominante beroepssector ontstaan binnen de aanvragen.

De voorrangsregeling geldt voor de drie beroepen gezamenlijk waarbij er geen onderscheid wordt gemaakt per beroepsgroep. Bij blijk van een dominante sector binnen de aanvragen kan er eveneens tijdens de tussentijdse evaluatie bijgestuurd worden op de aanvraagprocedure. Momenteel staan er drie evaluatiemomenten gepland. Na de eerste 4 verhuringen door woningcorporaties, in 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.

1.3 De druk op de schaarse sociale huurwoningen wordt opgevoerd.

De gemeenten Hilversum en Gooise Meren zijn 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 eerder benoemde maatschappelijk belang van deze doelgroep en het ontwrichtende effect dat zij hebben op de samenleving bij eventuele uitstroom, vinden wij de voorrangsregeling te verantwoorden. Daarnaast is eerder aangetoond dat er draagvlak is voor deze regeling waardoor wij de kans op ontevredenheid onder andere woningzoekenden relatief klein inschatten.

1.4 Dit experiment kan fraudegevoelig zijn.

Woningzoekenden kunnen zich in theorie onterecht registreren als werkzaam in een cruciaal beroep. Om zekerheid te creëren over het beroep van de huurder vragen wij de woningzoekende om een werkgeversverklaring, waaruit blijkt dat het verkrijgen van voorrang voor de werkgever wenselijk is met het oog op het terugdringen van het tekort aan werknemers in de onderwijs, zorg of politie sectoren. 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.

1.5 Het exacte budget voor de uitvoering van het experiment is niet vooraf vast te stellen.

Het is vooraf nog niet te zeggen hoeveel mensen zich daadwerkelijk gaan registreren. Ook is nog niet duidelijk hoeveel kandidaten we moeten gaan screenen. Voor Hilversum worden dat er in ieder geval 30, want er worden 30 woningen met voorrang aangeboden. Maar als telkens diegene die bovenaan staat toch niet aan de criteria blijkt te voldoen dan moet de volgende op de lijst worden gescreend. Hiermee kunnen we ook op 60 screenings uitkomen of nog meer.

1.6 De doorlooptijd van het screeningsproces duurt langer door tweestaps-screening.

Doordat de kandidaten (naast de reguliere screening door de woningcorporatie) ook door het Regionaal Urgentiebureau worden gescreend zal de doorlooptijd van het screeningsproces langer duren. Om de woning toch zo snel mogelijk te kunnen verhuren, is er een werkinstructie opgesteld die gericht is op een zo efficiënt mogelijk proces voor alle betrokkenen. Daarnaast zal er bij de tussentijdse evaluaties ook aandacht worden besteed aan de doorlooptijd van het screeningsproces om tevens de kosten bij de woningcorporaties wegens mogelijk langere leegstand in kaart te brengen.

Financiën, middelen & capaciteit

Het Regionaal Urgentiebureau Gooi en Vechtstreek (RUB) heeft voor 2024 een offerte opgemaakt voor de inrichting van het systeem, de screening van het aantal aanvragen en de administratie van de geregistreerden.

Het inrichten van de website door het RUB kost in 2024 éénmalig € 24.000 plus een bedrag van € 2.500 voor onderhoud. Bij doorgang van dit experiment wordt dit bedrag voor onderhoud jaarlijks in rekening gebracht.

Voor het behandelen van aanvragen is de verwachting dat het RUB circa 50 kandidaten gaat screenen, hetgeen in totaal € 13.475 gaat kosten.

Ten slotte gaat het RUB uit van 335 uur administreren van alle aanvragen. De administratiekosten zullen naar verwachting uitkomen op € 21.440. De totale kosten bedragen hiermee naar verwachting € 61.415 en worden naar verhouding van het aantal aan te bieden woningen per gemeente (dus 3:1) doorbelast.

Tegenover bovenstaande kosten staat, uitgaande van 2.000 aanvragen, een opbrengst van naar verwachting € 50.000. Dit is uitgaande van 2.000 aanvragen van € 25 per stuk (vergoeding voor administratiekosten).

Bij het daadwerkelijk toewijzen van een woning betaalt de woningzoekende ook nog € 75 voor de screeningskosten (dit kan men declareren bij de werkgever). Dit betekent voor de gemeente Hilversum een opbrengst van € 2.250 (€ 75 keer 30 sociale huurwoningen). De totale opbrengst bedraagt hiermee € 52.250.

Per saldo kost het experiment in 2024 derhalve € 9.165 (= kosten van € 61.415 minus opbrengst van € 52.250). Hiervoor is dekking aanwezig in de begroting 2024 bij het onderdeel Wonen (taakveld 8.3).

Uitvoering

De looptijd van het experiment is van 1 januari 2024 tot en met 31 december 2024. Gedurende dit jaar 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 in totaal 40 aan te bieden sociale huurwoningen worden naar invulling van de drie woningcorporaties De Alliantie, Dudok Wonen en G&O onderling verdeeld. De woningcorporaties bepalen zelf welke lotingwoningen zij met voorrang voor cruciale beroepen willen aanbieden en zorgen ervoor dat de aangeboden woningen redelijkerwijs over het jaar worden gespreid. In het kader van de uitvoering is een aanpak met betrekking tot het toewijzen van lotingwoningen aan woningzoekenden met een cruciaal beroep opgesteld. Zie bijlage 3 voor een stapsgewijs overzicht van de aanpak. Ten slotte is er een gedetailleerd stappenplan opgesteld, waarbij de stappen per organisatie zijn gespecificeerd. Dit stappenplan wordt verstuurd naar alle betrokken partijen van dit experiment. Na de toewijzing van de eerste 4 woningen wordt bekeken of in dit stappenplan nog wijzigingen moeten worden aangebracht.

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 eind 2023 tot en met februari 2024.

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

Gedurende de campagne richten wij ons actief op grotere werkgevers in de zorg, onderwijs en politie en woningzoekenden werkzaam in deze sectoren. Het is daarbij belangrijk om aan verwachtingsmanagement te doen aangezien het in totaal om maximaal 40 met voorrang 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 Urgentie bureau 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.

Raad

De Raad zal via een Raadsinformatiebrief worden geïnformeerd over het experiment voorrangregeling cruciale beroepsgroepen. Deze brief is toegevoegd als bijlage.

Evaluatie

Bij het portefeuillehoudersoverleg van 9 november 2023 was er veel aandacht voor de evaluatie. Zoals eerder benoemd staan er drie evaluatiemomenten gepland. De eerste vindt plaats na de eerste 4 verhuringen door woningcorporaties. Hierna volgen twee evaluatiemomenten voor de zomer en najaar 2024. Tijdens de evaluaties richten wij ons, en sturen wij bij, op de volgende punten:

- Hebben werkgevers daadwerkelijk baat bij deze regeling?
- Wordt de regeling misbruikt door woningzoekenden?
- Hoe verloopt de doorlooptijd van het screeningsproces?
- Is de leegstand van woningen opmerkelijk langer en komen hier extra kosten voor de woningcorporaties bij kijken?
- Is er één dominante sector binnen de aanvragen?
- Is het wenselijk de beoogde doelgroepen uit te breiden?

Ten slotte gaan we in gesprek met de corporaties over het mogelijk toepassen van eenzelfde regeling voor middenhuur woningen voor cruciale beroepen met een middeninkomen.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

mr. C.P. Torres Barrera dr. ir. G.M. van den Top

Bijlage

1. Raadsinformatiebrief
2. Vereisten voor voorrangsregeling
3. Aanpak toewijzing woningen met voorrang cruciale beroepen