

Voorstel voor experiment i.k.v. HVV met doel voorrang voor cruciale beroepen

Regiopodium 12 juni 2023

Vooraf

Onderwijzers, zorgmedewerkers en politieagenten zijn van groot belang voor de regio en het wordt steeds moeilijker voor werkgevers om vacatures in deze beroepsgroepen te vullen.

Daarom is vanuit de Gemeente Hilversum een voorstel gedaan om het mogelijk te maken werknemers in deze sectoren voorrang te geven bij het toewijzen van sociale huurwoningen en bij betaalbare woningen in het middensegment.

Gemeente Hilversum is zich ervan bewust dat het voorrang verlenen voor een nieuwe doelgroep impact heeft op de verdeling van de toch al schaarse sociale huurwoningen. Echter gezien het grote maatschappelijke belang van deze doelgroep vindt zij deze maatregel te verwantwoorden. Bovendien gaat het om een relatief klein aantal door per jaar maximaal 30 woningen met voorrang voor deze doelgroep aan te bieden. Dat komt neer op ten hoogste 3% van het totaal aantal beschikbare woningen per jaar in Hilversum.

Eén van de belangrijkste oplossingen om de druk op de woningmarkt te verlichten is om voldoende woningen nieuw te bouwen. Hilversum spant zich in om 3.000 extra woningen tot 2030 te bouwen, waarvan 33% behorend tot de sociale huurvoorraad (Woonvisie 2021-2023, gemeente Hilversum).

Voorstel voor experiment

Om ervaring op te doen met deze regeling stelt het PFHO Bouwen en Wonen van 25 mei 2023 voor deze regeling op te zetten als experiment binnen de ruimte die de Huisvestingsverordening daartoe biedt.

Hierbij heeft de gemeente Gooise Meren aangegeven mogelijk te willen participeren in het experiment.

Rol van Regiopodium

Met de inbreng van het Regiopodium op 12 juni 2023 zal het voorstel voor cruciale beroepen nader vorm en inhoud worden gegeven. Zodra het voorstel gereed is kan het PFHO instemming geven het experiment per 1 januari 2024 te starten met de looptijd van minimaal 1 jaar. De resultaten worden goed gemonitord. Na 6 maanden volgt een tussentijdse evaluatie en voor het einde van 2024 volgt de eindevaluatie met een voorstel om dit al dan niet in te bedden in de Huisvestingsverordening.

Bijlage:

Voorstel voorrangregeling cruciale beroepsgroepen

Voorstel gemeente Hilversum

Datum: 28 april 2023

Kernpunten van het experiment:

1. Jaarlijks worden maximaal 30 sociale huurwoningen in Hilversum met voorrang aangeboden voor starters werkzaam in de gemeente Hilversum met een cruciaal beroep in de zorg, onderwijs en politie.
2. De uitvoering van de voorrangregel wordt belegd bij het Urgentiebureau Gooi en Vechtstreek in samenwerking met WoningNet en de corporaties.
3. De werking van het experiment wordt tussentijds geëvalueerd, zodat we kunnen bijsturen op basis van daadwerkelijke behoefte en ervaringen in de uitvoering.

Hieronder wordt per kernpunt een toelichting gegeven.

Ad 1. Jaarlijks worden maximaal 30 sociale huurwoningen in Hilversum met voorrang aangeboden voor starters werkzaam in de gemeente Hilversum met een cruciaal beroep in de zorg, onderwijs en politie.

1.a. Waarom voorrang voor cruciale beroepsgroepen?

- Onderwijzers, zorgmedewerkers en politieagenten zijn van groot belang voor de regio en het wordt steeds moeilijker voor werkgevers om vacatures te in deze beroepsgroepen te vervullen. Zo moeten door lerarentekort er soms klassen naar huis worden gestuurd en door tekort aan zorg personeel is er onder andere leegstand in begeleid wonen complexen. De vergrijzing maakt dit probleem eerder groter dan kleiner in de toekomst¹. *In bijlage 1a is een nadere toelichting opgenomen.*
- Vooral starters en parttimers in deze beroepsgroepen worden geraakt door de overspannen woningmarkt. Hun inkomen is ontoereikend voor de vrije markt en hun inschrijfduur in WoningNet is vaak te kort om voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen.
- Inmiddels hebben meerdere gemeenten dit probleem erkend en wordt een dergelijke voorrangregel 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 voorrangregel voor huisvesting daar van toepassing is. Dit kan betekenen dat leraren eerder voor gemeenten kiezen met deze voorrangregel dan voor Hilversum.
- Er is politiek 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.
- 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%.

¹ "In de regio Gooi en Vechtstreek valt het op dat er binnen de zorgsector ook sprake is van 'dubbele' gevolgen van de vergrijzing", legt Gideon de Voogd, adviseur werkgeversdiensten van het WerkgeversServicepunt (WSP) Gooi en Vechtstreek uit. De ouderenzorg is een onderdeel binnen de zorgsector die in deze regio extra onder druk staat. In de regio 't Gooi en de Vechtstreek wonen veel mensen die ouder zijn. Aanvullend werken in de ouderenzorg relatief veel mensen die binnenkort zelf met pensioen gaan. (Bron: www.gooieneembode.nl/nieuws/bedrijven/280830/uwv-krapte-in-de-zorg-welzijn-blijft-hoog)

1.b. Wie komen voor de regeling in aanmerking?

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

- Werkzaam in de zorg, politie of onderwijs en dan in de uitvoering, oftewel het primaire proces. Dus geen adviseurs/ managers/ etc.
- In loondienst in de gemeente Hilversum.
- Ingeschreven in WoningNet.
- Eén van deze woonsituaties is van toepassing:
 - o Tijdelijk huurcontract loopt af en daarom moet diegene binnen 1 jaar de woonruimte verlaten.
 - o Beschikt enkel over woonruimte gelegen buiten de regio Gooi en Vechtstreek, waarbij afstand tot werk minimaal 15 km hemelsbreed is;
 - o Heeft geen zelfstandige woonruimte. Zelfstandig betekent met eigen voordeur, keuken, toilet en badkamer.
- De werkgever ondersteunt (ook financieel) de aanvraag.
- Beschikt over een vast contract voor minimaal 19 uur per week. Of een contract voor minimaal 1 jaar voor minimaal 19 uur per week, met de intentie om daarna in vaste dienst te treden.

Onder de doelgroep vallen medewerkers in de zorg, het onderwijs en de politie, die werkzaam zijn in één van de onderstaande functiegroepen:

- Onderwijs: een bevoegde leerkracht (PO) of docent (VO, eerste of tweedegraads) in het primair- of voortgezet onderwijs;
- Zorg: een bevoegd medewerker, die directe zorg of ondersteuning verleent aan patiënten en/ of cliënten;
- 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.

1.c. Waarom een quotum van 30 toewijzingen op jaarbasis?

Het aantal van 30 is een inschatting enerzijds op basis van ervaringscijfers van andere gemeenten en anderzijds op basis van een inschatting van de omvang van de doelgroep in Hilversum. Het is een inschatting, omdat de daadwerkelijke behoefte pas blijkt als de regeling er is. Per kwartaal monitoren wij via het Urgentie bureau en WoningNet deze behoefte en daarmee kunnen wij het quotum indien nodig bijstellen.

Ervaringscijfers uit Amsterdam en Utrecht:

- Gemeente Amsterdam (ca 900.000 inwoners) krijgt op jaarbasis 500-700 aanvragen waarvan zij er circa 200 per jaar toekennen.
- Gemeente Utrecht (ca 360.000 inwoners) kreeg in 2021 176 aanvragen waarvan er 35 werden toegekend. In 2020 kregen zij 139 aanvragen en in 2019 65, daarvan is niet bekend hoeveel er zijn toegewezen.
- NB: Hilversum heeft ca 92.000 inwoners. In de regio wonen circa 245.000 inwoners.

Het is lastig om de exacte omvang van de doelgroep te bepalen, omdat er geen inzicht is in hoeveel banen er zijn in de verschillende uitvoerende functies. Ook is niet helder hoeveel mensen een inkomen hebben passend bij de sociale huur en hoeveel mensen binnen de doelgroep een woning zoeken. Op basis van de onderstaande cijfers kan wel worden gesteld dat er een doelgroep aanwezig moet zijn voor wie deze voorrangregel een uitkomst kan bieden:

- Er zijn circa 6.590 banen in de gezondheids- en welzijnszorg in Hilversum en 4.330 banen in het onderwijs (bron: <https://open-hilversum.hub.arcgis.com/pages/arbeidsmarkt>). Voor de politie is dit beeld minder duidelijk op te maken, omdat zij regionaal zijn georganiseerd. Wel wordt de nieuwe gemeenschappelijke meldkamer Midden-Nederland op dit moment in Hilversum gebouwd, waardoor er meer banen bijkomen in Hilversum.
- Per april 2023 staan er ruim 200 vacatures op in de zorg, bijna 50 vacatures in het onderwijs en 2 vacatures bij de politie.

Ad. 2. De uitvoering van de voorrangsregel wordt belegd bij het Urgentiebureau Gooi en Vechtstreek in samenwerking met WoningNet en de corporaties.

- Woningzoekenden die gebruik willen maken van voorrang voor cruciale beroepen, zullen ingeschreven moeten zijn in WoningNet. Vervolgens moet er een 'vinkje' aan worden gezet in hun zoekprofiel, dat ze in aanmerking komen voor voorrang cruciale beroepen. Daarvoor zullen zij bij het Urgentiebureau Gooi en Vechtstreek een aanvraag moeten indienen en documenten aanleveren waaruit blijkt dat zij inderdaad voor deze regeling in aanmerking komen.
- Het Urgentiebureau Gooi en Vechtstreek toetst of iemand in aanmerking komt voor de regeling. In *bijlage 1b* staat een voorstel voor een aanvraagformulier.
- Na een jaar vervalt de voorrang en moet diegene als hij/zij de voorrang wilt behouden opnieuw aantonen dat hij/zij er recht op heeft. Dit loopt opnieuw via het Urgentiebureau Gooi en Vechtstreek. *NB: Ervaring uit Amsterdam leert dat 90% na een jaar nog werkzaam is in dezelfde beroepsgroep.*
- WoningNet heeft al ervaring met een dergelijke regeling. Zij passen dit onder andere toe voor de gemeente Utrecht. Voor hen is het gemakkelijk in te voeren en leidt niet tot extra werk en daarmee ook niet tot extra kosten.
- WoningNet heeft een geautomatiseerd woonruimteverdeelsysteem dat zorgt voor de juiste selectie. Als meerdere mensen met een cruciaal beroep, bijvoorbeeld een politieagent, zorgverlener of leraar, reageren op een woning, dan wordt gekeken naar alle overige kenmerken waaronder urgentie en inschrijfduur. Dan gaat de rangordebepaling in WoningNet lopen, evenals bij andere voorrangsregelingen, zoals bij voorrang voor senioren.
- Indien er geen woningzoekenden reageren met een cruciaal beroep dan komen de andere woningzoekenden bovenaan volgens de geldende rangordebepaling. Het is immers een voorrangsregel.
- Corporaties bepalen zelf welke woningen voor deze voorrangsregeling in aanmerking kunnen komen. Zo kan toewijzing van huishoudens met een cruciaal beroep ook een rol spelen in de leefbaarheid.
- In WoningNet kunnen de corporaties dan bij de advertentie van de woning het vinkje "voorrang cruciale beroepsgroepen" aanzetten.

Ad. 3. De werking van het experiment wordt tussentijds geëvalueerd, zodat we kunnen bijsturen op basis van daadwerkelijke behoefte en ervaringen in de uitvoering.

Het is nu nog lastig te bepalen hoeveel animo er voor de regeling is en hoeveel aanvragen worden goedgekeurd. Om niet het quotum te overschrijden, geeft enerzijds WoningNet op kwartaalbasis inzicht in het aantal woningen dat met deze voorrangsregeling zijn toegekend. Anderzijds is de vraag aan de corporaties om het aantal onderling te verdelen.

Om enerzijds de slagingskans voor de woningzoekenden te vergroten en anderzijds de capaciteit en kosten behapbaar te houden, wordt ingebouwd dat er per jaar maximaal 100 aanvragen gedaan kunnen worden. De eerste 100 aanvragen -op volgorde van binnenkomst- worden in behandeling genomen.

Belangrijke vragen voor de evaluatie: hoeveel aanvragen komen er? Hoeveel aanvragen worden er toegekend en wat is de reden als de aanvraag wordt afgewezen? Lukt het om huishoudens ook daadwerkelijk te huisvesten? Hebben werkgevers profijt van de regeling?

Met de evaluatie bekijken we of het quotum al dan niet (naar beneden) moet worden bijgesteld.

Bijlage 1a. Onderbouwing behoefte huisvesting cruciale beroepsgroepen

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.

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 voorrangsregeling 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.

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 naar verwachting nog steeds een flink tekort bestaan.

Bijlage 1b. Voorbeeld aanvraagformulier voorrang cruciale beroepsgroepen

Voorrang

Als je werkt in de sectoren zorg, politie of onderwijs binnen de gemeente Hilversum, krijg je soms voorrang op de sociale huurwoningen in de gemeente Hilversum. De voorrang is voor woningzoekenden die in een onzelfstandige woning in de gemeente Hilversum wonen, in een (on)zelfstandige woning buiten de woningmarktregio Gooi en Vechtstreek, waarbij de afstand tot werk minimaal 15 km hemelsbreed is, of je hebt een tijdelijk huurcontract en deze loopt binnen een jaar af. Voor meer uitleg over deze voorrang verwijzen wij u naar de website....

Wat moet u doen?

Vul dit formulier volledig in en stuur het samen met de bewijsstukken terug naar: ...

Zorgt u ervoor dat u hieronder uw volledige emailadres invult. Alle correspondentie zullen wij naar dat emailadres versturen.

Aan de behandeling van de aanvraag zijn kosten verbonden (€ 75,= prijspeil 2023).

Wanneer krijgt u antwoord?

Wanneer de aanvraag compleet is, gaan we deze beoordelen. Als er noodzakelijke bewijsstukken ontbreken, kunnen wij de aanvraag nog niet in behandeling nemen. Wij zullen de noodzakelijke bewijsstukken bij u opvragen. Dit betekent dat het langer duurt voordat er een beslissing genomen zal worden. Op de laatste pagina van dit formulier ziet u welke bewijsstukken u mee moet sturen.

Nadat de behandelkosten door ons zijn ontvangen, wordt u uitgenodigd voor een gesprek met een medewerker van het Urgentie bureau. U kunt uw aanvraag dan zelf toelichten en u wordt geïnformeerd over de verdere behandeling van uw aanvraag.

Wat zijn de voorwaarden?

Om in aanmerking te komen voor voorrang moet u aan een aantal voorwaarden voldoen. De belangrijkste voorwaarden staan op onze website. Lees deze daarom goed door voordat u de aanvraag indient. Voldoet u niet aan één van de voorwaarden, dan komt u waarschijnlijk niet in aanmerking voor voorrang.

1. Uw gegevens:

Gebruikersnaam WoningNet Regio Gooi en Vechtstreek

.....

Geslacht Man / Vrouw

Voorletter en naam

Geboortedatum

Waar woont u? Straat en huisnummer

Postcode en plaats

E-mailadres

Eventueel postadres

.....

Telefoonnummer/.....

2. Uw huishouden

Met hoeveel personen wilt u verhuizen?: Volwassenen kinderen (tot 18 jaar)

U dient deze personen ook toe te voegen bij uw registratie bij WoningNet.

3. In welke sector bent u in loondienst werkzaam ?

- Zorg; personen werkzaam in de directe (patiënten)zorg. Hier valt verplegend en verzorgend personeel onder en begeleidend personeel (die oGGZ cliënten begeleiden) in de Maatschappelijke opvang.
- Politie; politiepersoneel in executieve dienst (personeel die op straat surveilleren).
- Onderwijs; onderwijspersoneel in het primair onderwijs, voortgezet onderwijs en middelbaar beroepsonderwijs in de functie van leraar of docent.
- Werkt u niet in loondienst in één van de bovenstaande sectoren? Dan komt u niet in aanmerking voor voorrang beroepsgroepen.

4. Gegevens werkgever en arbeidsovereenkomst

Naam werkgever :

Standplaats bedrijf:

Plaats waar u werkzaam bent:

Contract sinds:

Aantal uren werkzaam:

De voorrang kan alleen verleend worden als u werkzaam bent in de gemeente Hilversum/ Regio Gooi en Vechtstreek

5. Uw huidige woning

In wat voor woning woont u op dit moment?

- Sociale huurwoning
- Vrije sectorwoning
- Koopwoning
- Ik huur een kamer
- Anders, namelijk

Wie is de eigenaar van uw huidige woning?

- Ikzelf en/of mijn partner Andere verhuurder:.....
- Woningcorporatie, Anders, namelijk:

Woont u nu in de gemeente Hilversum? Dan moet u aantonen dat u vanaf de ingangsdatum van uw arbeidsovereenkomst minimaal 12 maanden in een onzelfstandige woning woont.

6. Bewijsstukken

Stuur bij uw aanvraag in ieder geval de volgende stukken mee:

- Recentste Inkomensverklaring van u en uw eventuele medehuuders (gratis op te vragen bij de belastingdienst via 0800 – 0543 of te downloaden op de website van Mijn Belastingdienst);
- Uw arbeidsovereenkomst;
- Verklaring van uw 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 in de gemeente Hilversum ;
- Uw functiebeschrijving;
- Wanneer u woont in de gemeente Hilversum: uw kamerhuurovereenkomst of een andere overeenkomst, waaruit blijkt dat u een onzelfstandige woonruimte bewoont;
- Wanneer u buiten de gemeente Hilversum woont: een uittreksel Basisregistratie Personen. Het uittreksel dient uw adreshistorie te bevatten.

Bovenstaande documenten dienen in ieder geval aangeleverd te worden bij een aanvraag beroepsvoorrang. Afhankelijk van de situatie kan er nog aanvullende informatie opgevraagd worden door het Urgentiebureau om de aanvraag zorgvuldig te beoordelen.

7. Uw toestemming en ondertekening

In sommige situaties kan contact worden opgenomen met de betrokken instanties of woningcorporaties. We vragen hiervoor uw toestemming.

Ik geef toestemming aan Het Urgentiebureau om;

- contact op te nemen met betrokken instanties of woningcorporaties als dat voor een goede beoordeling van mijn aanvraag nodig is;

Naar waarheid ingevuld:

Plaats

Datum

Handtekening*

*Zorg ervoor dat uw handtekening op het aanvraagformulier staat. Zonder handtekening kunnen wij uw aanvraag niet in behandeling nemen