

1. Cijfers en getallen

Aantal registraties	Onderwijs	Politie	Zorg	Totaal
Hilversum	31	5	123	159
Gooise Meren	8			8

De verwachte aanmeldingen lagen veel hoger dan de daadwerkelijke aanmeldingen die er zijn geweest. We hadden veel meer aanmeldingen verwacht, onder andere gebaseerd op eerdere ervaringen uit de gemeente Baarn, waarbij ca. 2000 woningzoekenden met een cruciaal beroep zich hadden aangemeld voor 7 nieuwbouwwoningen.

Verklaringen voor het lage aantal registraties:

- Weinig richtbaarheid aan de regeling gegeven. Had meer via social media en banners op woningnet onder de aandacht gebracht kunnen worden.
- Deel van de doelgroep heeft wellicht te hoog inkomen om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. Zeker bij het onderwijs en de politie liggen de salarissen al snel boven de sociale huurgrens.

Aantal verhuurde woningen	Onderwijs	Politie	Zorg	Geen match gevonden	Totaal
Hilversum	4	1	21	3*	30
Gooise Meren	1			7	8

* Nog 1 woning wordt aangeboden

In Gooise Meren heeft de voorrangregeling niet het gewenste resultaat opgeleverd, maar één woningzoekende uit het onderwijs heeft een woning gevonden. Ook gezien het aantal registraties zijn het uiteindelijk niet eens de beloofde 10 woningen aangeboden.

In Hilversum verliep het op zich wel goed. Al zijn er daar voor 3 woningen ook geen match gevonden. Uit het gesprek werd niet helemaal duidelijk waar dat aan lag. Enerzijds te weinig interesse voor de woning, anderzijds reageerde geen passende kandidaat (qua inkomen en huishoudensgrootte).

2. Proces bij RUB

In eerste instantie verliep het registratieproces goed, maar gaandeweg ontstonden er hobbels. Het bleek dat mensen die verkeerd hebben gereageerd (iemand reageerde op GM maar werkt in Hilversum) niet automatisch opnieuw weer in de poule kwam te staan.

De eigen bijdrage a 25 euro, net als de bemiddelingskosten a 75 euro voor de werkgever hebben geen issues of bezwaren opgeleverd.

Aantal vragen/telefoontjes aan RUB: veel mailtjes, veel telefoontjes. Niet bijgehouden hoeveel. Algemene constatering is dat er aan de voorkant helderder moet zijn of mensen wel of niet in aanmerking komen. In de uitvoering bleek dat zelfs tijdens kijkdagen de verhuurmedewerker heel veel vragen kreeg over of iemand wel in aanmerking kon komen. Dat kwam omdat wij in het proces hebben afgesproken om eerst mensen uit te nodigen voor een bezichtiging en daarna de documenten worden gecontroleerd. Uitvoering geeft ons mee: liever vooraf toetsen, dan pas mensen uitnodigen voor een bezichtiging. Gelijk met het proces voor een urgentieaanvraag.

In Gooise Meren krijgt de uitvoering veel vraag over of de regeling ook voor de zorg beschikbaar is. Het gaat voor GM zeker om zo'n 50 mensen die de corporaties/ het RUB met deze vragen hebben benaderd.

3. Proces bij corporaties

In het begin adverteerden de corporaties eerst de woning uitsluitend voor woningzoekenden met een cruciaal beroep en pas als er geen match werd gevonden werd de woning opnieuw geadverteerd voor alle woningzoekenden. Dit proces is tussentijds gewijzigd, waarbij de woning met voorrang voor woningzoekenden met een cruciaal beroep wordt aangeboden en tegelijkertijd ook dus de andere woningzoekenden kunnen reageren. Hierdoor is de doorlooptijd teruggelopen, maar is het verhuurproces van

de woningen met deze voorrangsregel nog wel langer dan reguliere woningen. Dit heeft te maken met het beoordelen van de gegevens/werkgeversverklaringen.

Advies van corporaties: Toetsen of de kandidaten vooraf zal dit proces versnellen.

Er zit voor corporaties met het aanbieden van woningen een afhankelijkheid in van de kandidatenlijst; dit heeft te maken met passend toewijzen (inkomen en grootte woning).

Advies van corporaties: het is voor de corporaties relevant om van tevoren te weten wat voor inkomen en huishoudgrootte is. Zo kunnen corporaties afspraken maken over welke corporatie wat voor een woning aanbiedt.

Weigeringsgraad

De corporaties merken dat er veel 'geshopt' wordt tussen woningen, waarin mensen zich voor meerdere cruciale woningen zich inschrijven. En vervolgens alle woningen bezichtigen. Daar gaat onnodig tijd in zitten. Het komt regelmatig voor dat de corporaties meerdere weigeringen krijgen, en dan weer door moeten zoeken naar een volgende kandidaat.

Advies uitvoering corporaties: een maximum zetten op het aantal woningen waarop je kan reageren 'of een maximaal aantal weigeringen. Bij voortzetting van deze voorrangsregel in gesprek met Woningnet om shoppen zoveel mogelijk te beperken. Dit zal waarschijnlijk een nieuwe functionaliteit betekenen in het systeem dat geld gaat kosten (circa €8.000?).

Selectie van de 'geschikte' woningen

Hoe is de keuze gevallen op de aangeboden woningen?

Gekeken is naar spreiding over de gemeente en naar de criteria voor passend toewijzen.

Ook leefbaarheid (past deze doelgroep bij de buurt) is meegenomen.

Bij nieuwbouw, eerste verhuur: doorstroming is bij nieuwbouw belangrijk, daarom zouden alleen de wat kleinere woningen in aanmerking kunnen komen voor cruciale beroepen eerste verhuur.

Huurderving

Advies van uitvoering corporaties: zij geven aan dat als de regeling doorgaat, huurderving een realiteit wordt. Tenzij de kandidaten eerst worden gescreeend door het Urgentie bureau voor zij het 'vinkje' krijgen en daarna naar de bezichtiging gaan.

Gemiddelde doorlooptijd is per kandidaat een week langer dan in een regulier verhuurproces.

Conclusie: omdraaien van toetsingsproces is het advies, waarbij het RUB meer werk op zich zal nemen dan dat zij nu hebben. Dat zal wat kosten.

4. Proces bij WoningNet

Vragen over experiment via Klantenservice

WoningNet heeft niet apart bijgehouden of zij vragen hebben gehad over de cruciale beroepenregeling.

Functionaliteit en middenhuur

Met de huidige functionaliteit kan er geen signaal worden afgegeven als een cruciale kandidaat 2x een woning weigert. Inregelen zal duur zijn.

Toepassen van de cruciale voorrangsregeling voor de middenhuur is op Woningnet geen probleem, inregelen daarvoor kan.

5. Proces bij gemeente

Het experiment is aangekondigd geweest via nieuwsberichten op de eigen websites.

Er zijn een handjevol vragen/ mails binnengekomen van woningzoekenden die vooral vragen of zij in aanmerking voor deze regeling kunnen komen.

Het werkte heel efficiënt dat het Regionale Urgentie bureau de uitvoering heeft gedaan. Enerzijds omdat dit ook een logische plek is en anderzijds omdat zij een sterk uitvoeringsapparaat hebben met veel kennis en kunde.

In circa 5 tot 10 gevallen is er contact geweest tussen de gemeente en het Regionaal Urgentie bureau. Dit betroffen woningzoekenden in een "grijs gebied", waarvan niet eenduidig kon worden vastgesteld of zij aan de voorwaarden voldeden. In het kader van het experiment is afgesproken om bij twijfel de aanvraag toch goed te keuren. Immers waren er ook geen harde gronden om de aanvraag af te wijzen.

6. Voorwaarden om in aanmerking te komen

De voorwaarden voor wanneer je een cruciaal beroep hebt, bleken niet voor iedereen duidelijk. Er waren verschillende grijze gebieden, waaronder:

- Onderwijsassistenten, die vangen heel veel op. Voor onderwijs zijn leraar en onderwijsassistent heldere categorieën.
- Zorgmedewerkers in leer/werk traject
- Omschrijving zorgtaken

Advies corporaties: in Amsterdam is een beroepenlijst, met omschrijving van beroepen die in aanmerking komen. Als we de cruciale beroepen een 'go' geven, leggen we de lijst voor aan werkgevers om te toetsen of dit ook de beroepen zijn die zij echt cruciaal vinden.

7. Woningzoekenden

Van alle woningzoekenden die via dit experiment een woning toegewezen hebben gekregen, hebben slechts 5 mensen de vragenlijst ingevuld.

De 5 respondenten zijn allen werkzaam in de zorg. 3 zijn alleenwonend, 1 eenoudergezin en 1 samenwonend met kind(eren). Twee woonden bij iemand in voor zij deze woning kregen en de andere 3 hadden een tijdelijk huurcontract. Vier hadden over deze regeling gehoord via hun werkgever en 1 via vrienden. Op de vraag: "Wat betekent het voor uw werk dat u nu deze woning heeft gekregen?" antwoordden ze:

- *Ik blijf hierdoor bij mijn werkgever werken, want heb de woning via Hilverzorg.*
- *Ik kan hierdoor beter mijn functie uitoefenen want meer rust, ruimte, eigen plek.*
- *Ik blijf hierdoor bij mijn werkgever werken en kan hierdoor beter mijn functie uitoefenen, want woon dicht bij werk en heb nu een stabiele woonsituatie.*
- *Ik blijf hierdoor bij mijn werkgever werken en kan hierdoor beter mijn functie uitoefenen, want woon nu op loopafstand en ben daardoor niet meer afhankelijk van OV.*
- *Ik blijf hierdoor bij mijn werkgever werken en kan hierdoor beter mijn functie uitoefenen, want geeft meer zekerheid voor mij en werkt motiverend.*

Kortom de respondenten zijn heel positief over deze voorrangsregel.

8. Werkgevers

De hamvraag is: helpt dit nu daadwerkelijk om vacatures in de zorg/ onderwijs/ politie vervuld te krijgen/ dan wel om werknemers te behouden? Per werkgever laten we hieronder de reactie zien.

Werkgevers in de zorg:

- Ter Gooi: blij mee, mooie regeling om mensen te behouden. Een koop of huurwoning vinden is moeilijk in de regio, dus een voorrangsregel is wenselijk en Ter Gooi is hierbij gebaat. Gespecialiseerde verplegers als extra functies toevoegen zou fijn zijn, zij zijn extra hard nodig zijn gezien deze moeilijk te werven zijn/ schaars personeel. (b.v OK verpleegkundige, operatieassistent, anesthesisten).
- Amaris- willen graag doorgaan met de voorrangsregel, het helpt om makkelijker personeel aan te trekken en te behouden. Wel behoefte aan uitbreiding van de functies, bijvoorbeeld leerlingen. Ze geeft aan dat particuliere huur niet te betalen is voor haar leerlingen, vooral met nachtdiensten is het niet praktisch als ze ver weg wonen. Om ze te behouden in deze regio zou deze regeling helpend zijn. Middensegment uitbreiding geen behoefte. DBA wet zelfstandigen maakt dat het na de zomer spannend wordt, zij zullen vertrekkend personeel hebben en dit gaat gaten geven in het personeelsbestand.
- Hilverzorg: zou graag zien dat deze regeling voortgezet wordt en uitgebreid. Zij hebben een korte enquête onder hun medewerkers uitgezet en alle 11 respondenten geven aan dat deze regeling helpt om medewerkers in de zorg te behouden.
- Sherpa & Amerpoort: Voor organisaties als de onze, die dagelijks werken aan de zorg voor kwetsbare inwoners, is het van groot belang dat zorgprofessionals zich in Hilversum kunnen vestigen. Zonder voldoende huisvestingsmogelijkheden is het nauwelijks mogelijk om deze professionals aan te trekken of te behouden. In een regio waar de woningdruk uitzonderlijk hoog is, is de voorrangsregeling dan ook niet alleen gewenst, maar noodzakelijk. De regeling vormt een krachtig middel om de continuïteit en kwaliteit van de zorg in Hilversum te waarborgen. Als werkgevers ervaren Amerpoort en Sherpa dagelijks hoe de gespannen woningmarkt directe invloed heeft op onze wervingskracht en personele bezetting. Het huisvestingsvraagstuk is inmiddels een structurele

belemmering geworden in het vervullen van onze maatschappelijke opdracht. Tot slot willen wij benadrukken dat de voortzetting van de voorrangsregeling niet slechts een administratieve kwestie is, maar een noodzakelijke beleidskeuze om Hilversum aantrekkelijk en leefbaar te houden voor mensen die dagelijks bijdragen aan het welzijn van onze inwoners.

Politie:

Vooropgesteld: Wij zijn als politie dankbaar voor de pilot cruciale beroepen die jullie gestart zijn. Het getuigt van warm respect voor het werk van de politie in de samenleving, dat doet ons goed.

Wat is het effect als de voorrangsregeling wordt afgeschaft? Denk aan:

- Kunnen bepaalde vacatures niet meer worden vervuld? Nee hier is bij de politie Gooi & Vechtstreek op dit moment gelukkig geen sprake van. Politiepersonen kunnen tot nu toe goed zelfstandig woonruimte vinden binnen of rondom het Gooi. Veelal kiezen politiepersonen er bewust voor om juist niet in hun werkgemeente te gaan wonen. Dus de politiepersonen die buiten het Gooi, wat verder weg van het werk, wonen kiezen daar meestal bewust voor.
- Komt de levering van (politie) zorg op bepaalde plekken in gevaar? Nee, hier is gelukkig geen sprake van op dit moment.
- Helpt de regeling om werknemers te behouden? De regeling draagt zeker bij aan het werven en behouden van politiepersonen. Maar kijkend naar de cijfers: er heeft 1 politiemedewerker gebruik gemaakt van de voorrangsregeling. En politie Basisteam Hilversum is, ook zonder dat men aanspraak maakt op deze voorrangsregeling, gelukkig onverminderd populair bij nieuw startende politiepersonen.

Samenvattend: wij zijn dankbaar voor de steun en het beschouwen van politiewerk als een cruciaal beroep. In voorkomende gevallen zullen we graag gebruik maken van de regeling maar tot nu toe is de regeling niet van doorslaggevende betekenis geweest voor het in stand houden van de gewenste politiezorg in Hilversum.

Onderwijs:

Het heldere antwoord vanuit de HR-koepel is: nee, het experiment (in deze vorm) heeft hiervoor niet zoveel effect gehad om vacatures in het onderwijs ingevuld te krijgen of werknemers te behouden. Dat komt omdat wij de voorwaarden voor leerkrachten om in aanmerking te komen (je moet een bevoegd leerkracht zijn, met een contract van minimaal 19u en met je inkomen mag je maximaal de sociale huurgrens verdienen) te strak hebben afgesteld. Vaak komt het namelijk voor dat leerkrachten die een baan zoeken in een bepaalde regio eerst huisvesting willen, om vervolgens pas op de openstaande vacature te reageren. Daarbij komt dat OP (onderwijsgevend personeel) vaak al snel te veel verdient om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning.

Een interessante overweging:

- Voor OOP (onderwijs ondersteunend personeel) zou het experiment wel degelijk kunnen helpen om vacatures ingevuld te krijgen. De afgelopen 3 jaar heeft de onderwijsbranche van het Rijk namelijk NPO-middelen gehad, extra geld om na de corona ondersteunend personeel aan te nemen. Dit ondersteunend personeel is echt belangrijk om de scholen 'draaiende' te houden (klassen opvangen bij ziekte, plannen, administreren etc.). Omdat deze gelden nu zijn weggefallen, is er sinds dit jaar geen geld meer om OOP-personeel aan te nemen en ontstaat hier ook een tekort op.
- Het behouden én aantrekken van OOP-personeel is belangrijk, zeggen de scholen. Omdat juist zij opleid-potentie hebben; de scholen hebben de intentie om het OOP personeel dat wil (bijvoorbeeld de klassenassistenten) op te leiden tot OP-personeel (onderwijsgevend personeel). De OOP-mensen zijn volgens de scholen 'de onderwijzers van de toekomst'.

9. Advies over voortzetting voorrangregel

Corporaties: verhuurmakelaars

In principe willen de betrokkenen wel met de voorrangsregeling doorgaan MITS

1. Duidelijk is dat dit belangrijk is voor de maatschappij. Het gaat er immers om dat je goed moet kunnen verantwoorden waarom de één voorrang krijgt op de ander.
2. De kandidaten vooraf gescreend zijn, want anders kost dit te veel tijd in het verhuurproces.
3. De regeling niet alleen op het onderwijs wordt gericht zoals in Gooise Meren. Dat werkt niet.

Corporaties: managers

De woningnood in Gooise Meren en Hilversum als onderdeel van de Gooi- en Vechtstreek is nijpend.

Gemiddeld ontvangen corporaties 636 reacties op een vrijkomende sociale huurwoning. Dit aantal loopt

steeds hoger op. Voorrang geven aan cruciale beroepen betekent dat er verder ingegrepen wordt op de al bestaande verdeling van schaarste. Daartegenover moet heel helder zijn dat dit experiment maatschappelijke meerwaarde heeft.

Zowel in de resultaten als de houding van de werkgevers (de managers proeven geen wederkerigheid; wat doen werkgevers zelf om meer personeel aan te trekken of te behouden?) als in het aantal weigeringen van woningen door cruciale kandidaten, zien de managers deze maatschappelijke meerwaarde onvoldoende terug. De voorwaarde dat werknemers al werkzaam moeten zijn (minimaal 1 jaar) bij een werkgever wordt ook benoemd; hiermee wordt meer gezorgd dat personeel wordt behouden, in plaats van dat nieuw personeel wordt aangetrokken.

De managers geven alles overwegend aan, de handen al vol te hebben met het zorgen dat die met die mensen de woningen het hardste nodig hebben van huisvesting te voorzien. Daarbij geven zij aan zich liever voor doorstroming in te zetten, zodat er sociale huurwoningen vrijkomen voor reguliere woningzoekenden.

Regionaal Urgentiebureau

Het RUB geeft aan dat zij -indien gewenst- met de voorrangsregeling door willen gaan. Wel zal dan met de gewenste aanpassingen het budget moeten worden verhoogd.

Gemeente Hilversum

Ondanks dat dit experiment in het coalitieakkoord staat opgenomen (*"We willen de raad voorstellen (nieuwe) wettelijke mogelijkheden te benutten om te sturen op de woningvoorraad en het toewijzen van woonruimte, bijvoorbeeld door meer woningen te bestemmen voor mensen met cruciale beroepen. Dit laatste vinden we niet alleen belangrijk voor huishoudens in het sociale segment, maar ook voor gezinnen die niet voor een sociale huurwoning in aanmerking komen."*) is er politiek nog een zekere terughoudendheid. Door de grote schaarste op de woningmarkt is het lastig te verantwoorden waarom de ene woningzoekende voorrang krijgt boven de andere. Alleen als aangetoond kan worden dat deze voorrangsregeling nodig is, omdat er anders nadelige effecten voor de maatschappij ontstaan (denk aan klassen naar huis, niet kunnen leveren van zorg, en de veiligheid niet kunnen garanderen), dan is er naar verwachting voldoende politiek draagvlak om de regeling voort te zetten. Daarnaast speelt ook nog de vraag of dit de cruciale beroepen zijn of dat er meer cruciale beroepen zouden zijn die voor deze regeling in aanmerking moeten komen.

Ambtelijk advies:

Gezien de uitkomst van de evaluatie is het advies om te stoppen met het experiment en ook niet in de Huisvestingsverordening een voorrangsregel op te nemen voor woningzoekenden met een cruciaal beroep. Immers heeft het experiment uitgewezen dat het geen echte toegevoegde waarde heeft voor het onderwijs en de politie. Alleen de zorg ziet de toegevoegde waarde. In een tijd met zo'n grote schaarste aan woningen, kunnen we dan onvoldoende verantwoorden, waarom een dergelijke voorrangsregel moet worden toegevoegd aan de bestaande voorrangsregels- en urgentiecriteria.

Wel heeft de zorg een duidelijk signaal afgegeven dat het voor hen wel van grote betekenis is. Dit in combinatie met de toenemende vergrijzing en dat het steeds moeilijker wordt om vacatures in de zorg te vervullen, is het huisvesten van deze doelgroep van breder maatschappelijk belang.

Het voorstel is dan ook om alleen voor de eerste verhuringen in de nieuwbouw het mogelijk te maken om (maximaal een xx%) voorrang te kunnen verlenen aan uitsluitend woningzoekenden in de zorg. Denk aan nieuwbouwprojecten nabij zorglocaties, zoals het Circusterrein en Monnikenpark (Ter Gooi). Hiervoor is geen aanpassing van de Huisvestingsverordening nodig. Voor de eerste toewijzing van nieuwbouwwoningen kunnen nader te bepalen (toewijzing) criteria/voorwaarden gelden, zij het dat het totaal aantal lokale toewijzingen de 25% (of op basis wet 50%) niet mag overschrijden. Bovendien is positieve afstemming daarover tussen gemeente en corporatie gewenst.

Gemeente Gooise Meren

Nog niet duidelijk of er politiek draagvlak is voor het voortzetten van de regeling en of de regeling ook met andere cruciale beroepen kan worden uitgebreid.