

Van Het college van burgemeester en wethouders
Aan De gemeenteraad
Datum B&W vergadering 1 juli 2025
Zaaknummer 1365894
Portefeuillehouder Nico Schimmel
Onderwerp RM Eindevaluatie experiment cruciale beroepen
Gooise Meren

1. Kennisnemen van

De eindevaluatie van het experiment cruciale beroepen in Gooise Meren.

2. Inleiding

In oktober 2023 stemde het regionale PFHO Bouwen en Wonen in met een voorstel van de gemeenten Hilversum en Gooise Meren tot het uitvoeren van een experiment om 30 sociale huurwoningen in Hilversum en 10 sociale huurwoningen in Gooise Meren aan te bieden met voorrang voor woningzoekenden met een cruciaal beroep in een uitvoerende functie. Gooise Meren heeft bij aanvang van het experiment gekozen om uitsluitend woningen met voorrang aan te bieden aan onderwijsgevend personeel (leerkrachten).

In november 2024 heeft het PFHO Bouwen en Wonen ingestemd met een verlenging van het experiment met nog een half jaar onder dezelfde condities en met dezelfde werkwijze. Dit aangezien er toen nog te weinig woningen waren aangeboden om er goede conclusies uit te kunnen trekken. Inmiddels is het experiment afgerond en is er met alle betrokkenen een evaluatie gehouden. Middels deze raadsmededeling wordt de evaluatie van het experiment in Gooise Meren met uw raad gedeeld.

3. Kernboodschap

Cijfers en getallen

Aantal verhuurde woningen	Onderwijs	Politie	Zorg	Geen match gevonden	Totaal
Hilversum	4	1	22	3	30
Gooise Meren	1			7	8

In Gooise Meren heeft het experiment niet het verwachte resultaat opgeleverd. In de bovenstaande tabel is te lezen dat één woningzoekende uit het onderwijs heeft een woning gevonden, voor de overige 7 aangeboden woningen is geen match gevonden. Deze 7 woningen zijn verhuurd aan regulier woningzoekenden. De reden dat er voor deze woningen geen match is gevonden, is veelal het inkomen van de kandidaten geweest. Beginnende leerkrachten verdienen al snel teveel om in aanmerking te mogen komen voor een sociale huurwoning. Een andere verklaring voor het ontbreken van matches is één van de voorwaarden in het experiment zijn gesteld: om werkgevers binnen onze gemeenten te helpen om vacatures te vervullen, is de voorwaarde gesteld dat kandidaten die reageren

op een woning in Gooise Meren ook in Gooise Meren werkzaam zijn. In de praktijk bleken veel van deze kandidaten in een andere gemeente werkzaam te zijn.

In totaal zijn er in Gooise Meren 8 woningen aangeboden met voorrang voor mensen die werken in het onderwijs. Dit zijn er 2 minder dan vooraf afgesproken, dit komt door een misverstand tussen gemeente en de corporaties, dat zich tegen het einde van de looptijd van het experiment heeft voorgedaan. Hierdoor stopten de corporaties eerder met het beschikbaar stellen van de woningen, terwijl de het afgesproken aantal van 10 woningen nog niet was bereikt. Omdat dit misverstand zich tegen het eind van de looptijd voordeed, was het qua timing onhaalbaar om de twee resterende woningen alsnog aan te bieden.

In Hilversum verliep het experiment meer dan in Gooise Meren naar verwachting, al is er daar voor 3 woningen ook geen match gevonden. Dit is te verklaren doordat er enerzijds te weinig interesse was voor de aangeboden woningen, en anderzijds reageerde er geen passende kandidaat (qua inkomen en huishoudensgrootte).

4. Toelichting

Het verhuurproces bij woningcorporaties

Het verhuurproces is na tussentijdse evaluatie op enkele punten aangepast. Bij aanvang van het experiment adverteerden de corporaties eerst de woning uitsluitend voor woningzoekenden met een cruciaal beroep. 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 andere woningzoekenden kunnen reageren. Hierdoor is de doorlooptijd teruggelopen.

Weigeringsgraad en leegstand

De corporaties merken dat er veel 'geshopt' wordt tussen woningen, waarin mensen zich voor meerdere woningen met voorrang inschrijven en vervolgens al deze woningen bezichtigen. Daar gaat onnodig tijd in zitten. Het is daardoor regelmatig voorgekomen dat de corporaties meerdere weigeringen krijgen, en dan door moeten zoeken naar een volgende kandidaat.

Voor aanvang van het experiment in 2024, hebben de woningcorporaties hun zorgen al geuit over een eventueel langere leegstand van woningen door de inzet van deze voorrangsregeling. Bij evaluatie is inderdaad gebleken dat de gemiddelde doorlooptijd in verhuur van woningen, per kandidaat een week langer is dan in een regulier verhuurproces. Dit heeft te maken met het beoordelen van de gegevens/werkgeversverklaringen. De corporaties hebben in de eindevaluatie aangegeven dat als de regeling doorgaat, huurdering door langere leegstand een realiteit wordt.

Reactie werkgevers op het experiment

Het doel van het experiment in Gooise Meren en in Hilversum was om vacatures in de zorg/het onderwijs/bij de politie vervuld te krijgen, danwel om werknemers te behouden. Werkgevers in de zorg, het onderwijs en de politie hebben op dit

doel en het experiment hun reactie gegeven. Per werkgever staat hieronder een korte samenvatting van de reactie.

Werkgevers in de zorg

In Hilversum hebben de werkgevers in de zorg aangegeven blij te zijn met het experiment. Zowel het Ter Gooziekenhuis, Amaris, Sherpa, Amerpoort en Hilverzorg geven aan dat het experiment in Hilversum bij heeft kunnen dragen aan het aantrekken en behouden van personeel.

Politie Gooi en Vechtstreek

De politie is dankbaar voor de pilot cruciale beroepen die de twee gemeenten gestart zijn. Echter is bij de politie Gooi & Vechtstreek op dit moment gelukkig geen sprake van het niet kunnen invullen van vacatures. Politie mensen kunnen tot nu toe goed zelfstandig woonruimte vinden binnen of rondom het Gooi. Veelal kiezen politie mensen er bewust voor om juist niet in hun werkgemeente te gaan wonen. Dus de politie mensen die buiten het Gooi, wat verder weg van het werk, wonen kiezen daar meestal bewust voor. Samenvattend is de voorrangsregeling tot nu toe niet van doorslaggevende betekenis geweest voor het in stand houden van de gewenste politiezorg in Hilversum.

Onderwijs, regionale HR-koepel

De regionale HR-koepel voor onderwijs geeft aan dat het experiment niet veel effect heeft gehad om vacatures in het onderwijs ingevuld te krijgen of werknemers te behouden. Dat komt omdat onderwijsgevend personeel al snel te veel verdient om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. Daarnaast komt het voor dat leerkrachten die een baan zoeken in een bepaalde regio eerst huisvesting willen, om vervolgens pas op de openstaande vacature te reageren.

Verhuurmakelaars van de woningcorporaties

De verhuurmakelaars van de woningcorporaties geven aan dat zij in principe kunnen vinden in de voorrangsregeling zoals deze in het experiment is uitgevoerd, maar stellen daarbij de volgende voorwaarden:

1. Duidelijk is dat dit belangrijk is voor de maatschappij. Het gaat er immers om dat in een schaarse woningmarkt goed moet kunnen verantwoord waarom de één voorrang krijgt op de ander.
2. De kandidaten vooraf gescreend zijn, in plaats van na de woningbezichtiging. Anders kost dit te veel tijd in het verhuurproces.
3. De regeling niet alleen op het onderwijs wordt gericht, zoals in dit Gooise Meren is gedaan tijdens het experiment.

Managers van de woningcorporaties

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. De resultaten uit het experiment reflecteren deze maatschappelijke meerwaarde onvoldoende.

Samenvattend geven de managers aan, dat zij zich liever focussen op hun taak om juist de (kwetsbare) mensen die de woningen het hardste nodig hebben van huisvesting te voorzien. Daarnaast geven zij aan zich liever voor doorstroming in te zetten, zodat er sociale huurwoningen vrijkomen voor reguliere woningzoekenden.

Regionaal Urgentiebureau

Het Regionaal Urgentiebureau (RUB) heeft gedurende de looptijd van het experiment de aanvragen voor voorrang getoetst. Het RUB geeft aan dat de voorrangsregeling voor hen uitvoerbaar is in deze vorm, maar dat als er gekozen wordt om de regeling in de volgende huisvestingverordening op te nemen het budget voor de toetsing moet worden verhoogd.

5. Communicatie

Inmiddels is de looptijd van het experiment cruciale beroepen voorbij, en is de informatie op de websites van de woningcorporaties en de gemeente daarop aangepast.

Tegelijk met deze raadsmededeling gaat een persbericht over de evaluatie van dit experiment uit.

6. Vervolg

Deze eindevaluatie van het experiment cruciale beroepen wordt op 3 juli in het regionale PFHO Bouwen en Wonen gedeeld en besproken. Vervolgens legt de gemeente Hilversum in het regionale PFHO Bouwen en Wonen van 25 september 2025 een voorstel over het vervolg op het experiment voor ter bespreking. In dit voorstel worden de resultaten uit het experiment in Gooise Meren (onderwijs) meegenomen. Het voorstel heeft daarnaast betrekking op de zorg.

De verwachting is dat er op het moment van het PFHO Bouwen en Wonen van 25 september meer bekend is over de invulling van de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting. Het wetsvoorstel Versterking Regie Volkshuisvesting biedt namelijk de mogelijkheid om urgentie te geven voor meer specifieke doelgroepen binnen de sociale huursector. Deze wet stelt meer dan nu het geval is een bepaald aantal categorieën (o.a. mantelzorgers, mensen uit de maatschappelijke opvang en andere instellingen en uitstromende sekswerkers) verplicht. Gemeenten kunnen hierop eventueel aanvullen door extra uitzonderingsgroepen op te voeren in de verordening, zoals bijvoorbeeld cruciale beroepen.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Gooise Meren,

drs. E.M. Voorhorst,
Gemeentesecretaris

drs. H.M.W. ter Heegde,
Burgemeester