

Bijlage bij raadsvoorstel tot wijziging van de huisvestingsverordening – Analyse beroepenvoorrang

Analyse van de werking van de beroepenvoorrang

In 2023 is naar aanleiding van het project de Generaal en eerdere [raadsvragen](#) (Van Assen (PvdA), 20 mei 2022, MV.3) gekeken naar de werking van de beroepenvoorrang. In de raadsbrief van 8 november 2023 (Raadsbrief van 8 november 2023, Raadsbrief Uitvoering maatregelen wonen 2024 – 2025) is toegezegd dat wij hierop terug zouden komen. is toegezegd dat wij hierop terug zouden komen.

In de analyse is gekeken naar vier onderdelen, namelijk (1) de passendheid van de woningen in relatie tot het inkomen van de doelgroep (de vitale beroepen), (2) de kenbaarheid van de regeling, (3) de toetsingscriteria en (4) de rangorde van de regeling. In dit stuk treft u allereerst de conclusies op die vier punten. Vervolgens is uitgebreider aangegeven wat uit de analyse volgt op deze vier punten. Daarna is aangegeven welke aanpak wij daarbij zien. Tot slot wordt aan het eind van het stuk ingegaan op de motie [M469](#) Voorkom dat het woningtekort het lerarentekort verder vergroot en de toezegging aan uw raad om in de geest van motie [M407 Wonen voor sleutelberoepen](#) in te gaan op de uitbreiding van de beroepenvoorrang naar studenten in een vitaal beroep.

Conclusies

Uit de analyse kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

1. Het inkomen van de woningzoekenden met een vitaal beroep is vaak te hoog voor sociale huur;
2. De kenbaarheid en informatievoorziening kan beter;
3. De toetsingscriteria zorgen voor relatief veel afwijzingen;
4. Niet alle woningzoekenden met een vitaal beroep hebben ook van die status gebruik gemaakt of kunnen maken om een woning te vinden. Hier zijn meerdere verklaringen voor mogelijk.

Analyse

1- Inkomensdoelgroep

Sinds de ingang van de Huisvestingswet 2014 is in Utrecht de huidige vorm van de beroepenvoorrang al van toepassing voor sociale huurwoningen van toegelaten instellingen. Voor deze woningen geldt de voorrang voor vitale beroepen voor appartementen vanaf de eerste verdieping. De voorrang is altijd van toepassing op deze woningen.

Voor middenhuur kan sinds 1 juli 2023 ook voorrang worden gegeven aan vitale beroepen. Het wel of niet toepassen van deze voorrang wordt in overleg met ontwikkelaars bepaald, afhankelijk of dit in het betreffende project wenselijk is. Dit gaat op basis van bereidwilligheid van de verhuurder. Het toepassen van deze voorrang kan ten koste gaan van het principe om doorstromers uit de sociale huur voorrang te verlenen. We gaan daarom enigszins terughoudend met deze voorrang om.

Voor middenhuur en sociale huur gelden verschillende inkomenseisen vanuit de huisvestingsverordening verschillende inkomenseisen. Een analyse van de inkomens van de verschillende vitale beroepen maakt duidelijk dat een woningzoekende al vrij snel te veel verdient voor sociale huur.

Beroep	Minimum bruto jaarinkomen in 2023	Gemiddelde bruto jaarinkomen in 2023
Leraar basisonderwijs	€38.892,-	€58.708,80
Verpleegkundige	€31.389,12	€44.141,76
Politieagent	€18.792,-	€31.428,-

Bron: [nationale beroepengids](#), berekend op basis van bruto maandinkomens

De inkomensgrenzen voor sociale huur waren in 2023:

- €44.035 voor een eenpersoonshuishouden, en
- € 48.625 voor een meerpersoonshuishouden.

De inkomensgrenzen voor middenhuur waren in 2024:

- € 64.578 voor een eenpersoonshuishouden, en

- € 76.319 voor een meerpersoonshuishouden.

De gemiddelde salarissen van verpleegkundigen en leraren zitten daarmee al boven de sociale huurgrens. Bovendien kan de partner van de persoon in een vitaal beroep ook nog een inkomen hebben en dan is de kans nog groter dat het huishouden boven de inkomensgrens voor sociale uitkomt, ook al is die voor meerpersoonshuishoudens hoger.

2- Kenbaarheid van de regeling

Via de koepel organisaties behorend bij alle drie de sectoren waarvoor de beroepenvoorrang van toepassing is, is opgehaald wat zij nu horen over de bekendheid van de voorrangsregeling. Door veel organisaties is aangegeven dat de bekendheid nog beperkt is. Na de wijziging van de regeling per 1 juli 2024 wordt daarom opnieuw gekeken op welke platforms per beroepsgroep de communicatie kan worden ingezet. Daarbij zal rekening worden gehouden met de duidelijkheid van de werking.

3- Toetsingscriteria

In 2023 is gekeken naar de aanvragen en afwijzingen voor de beroepenvoorrang bij het Vierde Huis in 2022.

Jaar	Aantal aanvragen	Toegekende aanvragen	Afgewezen aanvragen	Buiten behandeling gestelde aanvragen
2021	167	35	123	9
2022	244	55	169	20
2023	329	86	193	50

Bron: Jaarrapportage 2023 Vierde Huis

Zoals te zien is aan de cijfers wordt een groot deel van de aanvragen afgewezen. Een analyse van de cijfers uit 2022 laat daarvoor de volgende verklaringen zien:

- Voor een groot deel komt dat doordat aanvragers niet voldeden aan de beroepsvoorwaarden. In de meeste gevallen ging het dan om woningzoekenden die een ander beroep uitoefende of in een andere plaats dan Utrecht werkzaam waren. In sommige gevallen werkte men onvoldoende uren of was de contractduur te kort.
- Een ander groot deel van de afwijzingen kwam door het niet voldoen aan de juiste woonvoorwaarden. Dit betreft eisen aan de huidige woonsituatie. Zo moet iemand bijvoorbeeld ofwel buiten de woningmarktregio wonen, of juist in Utrecht. Wanneer iemand in Utrecht zelf woont mag diegene bijvoorbeeld niet meer inwonend bij de ouders zijn. Een deel van de aanvragen is afgewezen omdat de aanvrager wel binnen de regio woonde maar niet in de stad Utrecht. Een groter deel woonde wel binnen Utrecht maar woonde bijvoorbeeld nog bij de ouders.
- Tot slot zijn er ook aanvragen afgewezen vanwege inkomensvoorwaarden en vanwege een te lange opgebouwde wachttijd in Woningnet. In alle gevallen waarin het inkomen de afwijzingsgrond was betrof het middeninkomens.

Wij zullen de nadere regels herzien en waar mogelijk verduidelijken. Omdat het uitgangspunt is dat de voorrang beperkt moet zijn zien wij niet direct aanleiding om de voorwaarden te verruimen. In combinatie met verbetering van de combinatie denken wij niet dat dat nodig is.

4- Effecturen van de voorrang

We hebben tevens vergeleken hoeveel woningen daadwerkelijk zijn toegewezen aan mensen met een vitaal beroep. De cijfers zijn ook vergeleken met het aantal toegekende aanvragen.

Jaar	Woning verkregen met beroepenvoorrang*	Toegekende aanvragen**
2021	17	35
2022	26	55
2023	35	86

*Bron: WoningNet

** Bron: Jaarrapportage Vierde Huis 2023

Als we deze cijfers vergelijken zien we dat lang niet alle aanvragers ook een woning hebben gekregen. Hier kunnen verschillende verklaringen voor zijn. Dat kan komen doordat zij onvoldoende gereageerd hebben, toch zijn verhuisd, of op basis van andere criteria een woning hebben verkregen. Tot slot staat de beroepenvoorrang laag in de rangorde van alle voorrangsregels voor sociale huurwoningen van woningcorporaties. Hierdoor komen eerst andere woningzoekenden in aanmerking.

Aanpak

We hebben gekeken of en hoe we de conclusie uit de analyse een plek kunnen geven in de beroepenvoorrang. Hieronder is per conclusie aangegeven welke aanpak wij daarbij zien:

1. Het aandachtspunt dat de inkomens van woningzoekenden met een vitaal beroep te hoog zijn is voor sociale huur is al eerder aan uw raad bekend gemaakt (van 8 november 2023, Raadsbrief Uitvoering maatregelen wonen 2024 – 2025). Tevens is in die raadsbrief genoemd dat dit aandachtspunt wordt weggenomen met de verbreding van de toewijzing aan vitale beroepen naar middenhuur per 1 juli 2023. Om dit goed en effectief te kunnen doen is het gewenst in de Huisvestingsverordening de voorrang voor vitale beroepen explicieter te regelen en niet ter keuze van de verhuurder. Tevens dienen met het Vierde Huis afspraken te worden gemaakt over de aanvraag van de beroepsvoorrang voor deze middeninkomens.
2. Daarnaast is de kenbaarheid en de informatievoorziening van de regeling een aandachtspunt. We kijken op welke platforms en via welke (werkgevers)organisaties we per beroep extra kunnen inzetten op de communicatie.
3. De nadere regels leiden in een hoog aantal gevallen tot afwijzing van de aanvraag. Het uitgangspunt blijft dat de voorrangsregeling beperkt moet zijn. Ons voornemen is met name daar waar de nadere regels tot onrechtvaardige effecten leiden of onduidelijk kunnen zijn voor woningzoekenden deze aan te passen.
4. Niet alle woningzoekenden met een vitaal beroep hebben met hun voorrangstatus ook een woning kunnen vinden. Hier zijn meerdere mogelijke verklaringen voor, waarvan één mogelijke verklaring de rangorde van de voorrang is bij sociale huur. In de rangorde van voorrangsregels voor sociale huur staat de beroepenvoorrang nu relatief laag. Wij stellen voor dit niet te wijzigen. Reden hiervoor is dat ook de andere voorrangsregels voor sociale huur ook van groot belang worden geacht (ook door uw raad). Hierbij gaat het bijvoorbeeld om voorrang voor mensen in nood of kwetsbare groepen, en voorrang op passendheid (seniorenwoningen voor senioren, etc.). Bovendien zijn er ook voorrangsregels voor sociale huur die een positief effect hebben op doorstroming. Doorstroming is uiteindelijk voor alle woningzoekenden belangrijk, omdat dit zorgt voor langere verhuisketens en uiteindelijk voor meer vrijkomende woningen. Bij middenhuurwoningen is alleen de voorrang voor doorstromers uit sociale huur een concurrerende voorrangsregel. In dit segment maken woningzoekenden met een vitaal beroep dus meer kans. Daarmee vormt de verbreding van de voorranggrond voor middenhuur ook hier een deel van de oplossing.

Toezeggingen raad

Monitoring en nieuwbouw

Uw raad heeft in de motie [M469](#) gevraagd vanaf Q2 2024 minimaal tweemaal per jaar uw raad te informeren bij welke projecten voorrang is verleend of kan worden verleend aan de vitale beroepen. De cijfers over de toewijzing aan vitale beroepen in sociale huur zullen voor de toekomst worden gepubliceerd via Utrecht in Cijfers. Het streven is om dit jaar de database klaar te hebben om de cijfers daarin toegankelijk te maken en jaarlijks te presenteren.

Tevens heeft uw raad in deze motie gevraagd ernaar te streven bij nieuw te realiseren bouwprojecten een deel van de sociale huur, middenhuur en/of koopwoningen te bestemmen voor de vitale beroepen; bij geplande bouwprojecten te bekijken of een deel van diezelfde woningen alsnog bestemd kan worden voor vitale beroepen. Het is niet mogelijk om via de bestemming te regelen dat bij een project vitale beroepen in de woningen moeten komen te wonen. Tevens mogen wij als gemeente geen afspraken maken over de toewijzing van woonruimte, nu dit publiekrechtelijk geregeld is in de Huisvestingswet. De huisvestingsverordening is hier de plek voor, daarom is daar ook de beroepenvoorrang opgenomen. Voor sociale huur van toegelaten instellingen geldt deze voorrang al. Sinds 1 juli 2023 is ook een bepaling opgenomen waarmee dit voor middenhuur mogelijk wordt

gemaakt. Het wel of niet toepassen van deze voorrang wordt in overleg met ontwikkelaars bepaald, afhankelijk of dit in het betreffende project wenselijk is. Dit gaan we meer dwingend regelen voor de eerste verhuur van nieuwbouw om vitale beroepen meer kans te geven. Tevens wordt in het raadsvoorstel waar deze bijlage onderdeel van vormt voorgesteld met de beroepenvoorrang te experimenteren in het kader van de vergunningsplicht betaalbare nieuwbouw koop.

Uitbreiding beroepenvoorrang studenten

Richting uw raad is op 26 oktober 2023 de toezegging gedaan om u in Q1 2024 te informeren over de mogelijkheden voor beroepenvoorrang bij studenten in opleiding (in de geest van de verworpen motie [M407](#)). U vroeg hierbij te kijken (1) of bijvoorbeeld een uitzondering op het campuscontract van deze studenten kan worden gemaakt wanneer zij zijn afgestudeerd zodat zij langer in hun kamer kunnen blijven. Wij hebben de mogelijkheden bekeken en raden dit af. Allereerst is de contractsvorm en hoe een verhuurder als SSH omgaat met opzegging hun vrije keuze vanuit het contractenrecht. De huidige praktijk is bovendien al zo dat studenten relatief lang in hun kamer kunnen blijven. SSH doet eens per jaar een controle of iemand nog student is. Wanneer een huurder dit niet binnen drie maanden kan aantonen mag dus worden opgezegd en heeft de huurder nog een jaar de tijd heeft om de woning te verlaten. In de praktijk kan iemand soms zelfs langer blijven, zeker als het moment van afstuderen gunstig uitvalt. Studeer je bijvoorbeeld in januari af dan heb je voor het hele collegejaar nog een bewijs van inschrijving en zal pas uit de controle van het jaar erna blijken dat diegene de woning moet verlaten. Wij achten dit al een vrij ruime termijn. Daar komt bij dat ook studentenwoningen zeer schaars zijn en we door nog soepeler om te gaan met de contracten van ex-studenten in vitale beroepen die schaarste vergroten. Ook achten wij het niet uitlegbaar richting andere studenten in dezelfde woning dat op hun contract wel streng gehandeld wordt door de verhuurder en richting hun huisgenoten niet. SSH heeft zelf ook aangegeven dat zij er niet voor voelen om hier soepeler mee om te gaan dan zij nu doen.

U vroeg tevens of het verlenen van voorrang aan studenten die een opleiding gaan doen tot één van de vitale beroepen bij studentenkamers/onzelfstandige woonruimte een optie is. Ook hier zien wij te veel nadelen om dit door te voeren. Het is niet gezegd dat deze studenten ook in Utrecht blijven werken en er is een risico dat zij überhaupt de opleiding niet afmaken. Dit achten wij, in combinatie met de schaarste aan studentenwoningen, niet uitlegbaar.