

BEANTWOORDING SCHRIFTELIJKE RAADSVRAGEN 2025, NUMMER 42

Datum	15 april 2025
Van	College B&W
Behandeld door	F. de Vries
E-mailadres	frank.de.vries@utrecht.nl
Kenmerk	30245070
Beleidsveld	Wonen en Volkshuisvesting

Geachte leden van de raad,

Hierbij ontvangt u de beantwoording van de schriftelijke raadsragen jaargang 2025 nummer 42 van Rick van der Zweth (PvdA), David Bosch (UtrechtNu!) en Lenno van Straalen en Bina Chirino (CU) van 19 maart 2025 over woningvoorrang voor cruciale beroepen. De gestelde vragen zijn onderaan bijgevoegd.

Vraag 1

Zijn er ondertussen al meer inschrijvingen bij MVGM voor Benelux901?

Antwoord 1

In het project Benelux901 worden 200 middenhuurwoningen verhuurd aan middeninkomens. Conform de Huisvestingsverordening moet de helft hiervan met voorrang aan doorstromers (uit de sociale huur) en vitale beroepen worden toegewezen. Stand van zaken is dat er 19 inschrijvingen zijn met een vitale beroepenvoorrang en 60 inschrijvingen met een voorrang voor doorstromers. Er zijn dus onvoldoende kandidaten die voldoen aan de vereisten voor voorrang.

Vraag 2

Het AD schrijft dat, indien verhuurmanager MVGM geen huurders kan vinden die voldoen aan de voorrangsregeling, de verhuurder de overgebleven woningen vrij mag toewijzen. Hoelang duurt het voordat een verhuurder woningen vrij mag toewijzen?

Antwoord 2

Conform de Huisvestingsverordening vindt er loting plaats voor dit project. Op het moment van loting worden de mensen met voorrang als eerste ingeloot. Als het aantal inschrijvingen met voorrang 100 of minder is, hoeft er onder deze groep niet geloot te worden. Dat is op dit moment het geval bij Benelux901. Daarna wordt geloot onder de overige inschrijvingen. Deze maand vindt de loting plaats. Dan worden alle woningen toegewezen.

Vraag 3

Is het college het met ons mee dat het doel is om de woningen uiteindelijk toe te wijzen aan de bedoelde beroepsgroepen?

Antwoord 3

Het doel is niet expliciet om de woningen toe te wijzen aan vitale beroepsgroepen. Het vastgestelde doel in de Huisvestingsverordening is om doorstromers en vitale beroepsgroepen meer kans te geven ten opzichte van andere woningzoekenden met een middeninkomen.

Vraag 4

In 2024 hebben 175 mensen een beschikking gekregen van WoningNet. Hiermee kunnen zij op basis van hun beroep met voorrang een huis huren. Hoeveel van deze mensen hebben via de beschikking ook daadwerkelijk een huis kunnen huren?

Antwoord 4

Op het moment dat iemand de voorrangsbeschikking krijgt, is deze één jaar geldig. Iemand die in december 2024 de voorrang heeft gekregen, kan dus één jaar lang met voorrang zelf een woning zoeken. Daardoor is het lastig om het aantal mensen met een voorrangsbeschikking te vergelijken met het aantal mensen dat met deze voorrang een woning heeft gekregen.

Wat we weten is dat er in 2024 53 sociale huurwoningen zijn toegewezen op basis van vitale beroepenvoorrang en minimaal 14 in de middenhuur. In 2025 komen hier in ieder geval de 19 inschrijvingen in Benelux901 bij. In algemeenheid zien we dat ongeveer de helft van de mensen met een vitale beroepenvoorrang ook op basis hiervan een woning bemachtigt. De andere helft vindt via een andere weg een woning of heeft andere woonwensen (en is nog steeds zoekende).

Vraag 5

Verwacht het college dat extra inzet nodig is om de voorrangsregels bekend te maken bij een breder publiek?

Antwoord 5

In de [raadsbrief](#) over vitale beroepenvoorrang, die u op hetzelfde moment ontvangt als deze beantwoording, staat dat we om financiële redenen helaas genooddakt zijn om de regeling stop te zetten voor de rest van 2025. Extra inzet om de voorrangsregels bekend te maken heeft dan ook geen zin.

Los daarvan geldt dat het aantal aanvragen voor beroepenvoorrang sinds 2021 elk jaar met circa 100 stijgt. De regeling wordt dus al steeds beter gevonden. Bovendien moeten projectontwikkelaars bekendmaken dat er sprake is van voorrang voor doorstromers en vitale beroepsgroepen. Daarbij komt dat we al op diverse manieren communiceren over de regeling, zie het antwoord op vraag 6. Ook is het zo dat extra inzet hierop niet leidt tot meer beschikbare woningen. Extra inzet op het bekendmaken van de voorrangsregels leidt tot een toename van het aantal mensen met een vitale beroepenvoorrang. Dit is een risico, omdat het aanbod aan woningen te beperkt is om iedereen met een vitale beroepenvoorrang ook daadwerkelijk een woning toe te wijzen. Zie ook het antwoord op vraag 4.

Vraag 6

Wat doet het college eraan om de vitale beroepsgroepen op de hoogte te stellen van de voorrangsregels? Welke communicatiekanalen gebruikt de gemeente om de voorrangsregels bekend te maken onder deze beroepsgroepen?

Antwoord 6

Vorig jaar was de wijziging van de regeling onderdeel van de gewijzigde Huisvestingsverordening. Er is in dat kader een persbericht verstuurd, waarin de uitbreiding van de vitale beroepen is meegenomen¹. Verder is er ter promotie per beroepsgroep een communicatietekst opgesteld. Deze is door de beleidsverantwoordelijken van onderwijs, kinderopvang, zorg en veiligheid doorgezet naar diverse regionale platforms, eenheden, branche- en/of koepelorganisaties. Ook staat de regeling op de gemeentelijke website "woning zoeken" benoemd, inclusief een link naar de aanvraagpagina.

¹ Zie [deze pagina](#)

Vraag 7

Woningnet probeert voorrang binnen 8 weken te regelen. In hoeverre lukt het Woningnet om verzoeken voor voorrang op tijd te verwerken?

Antwoord 7

De aanvragen worden nu binnen de termijn afgehandeld. In het verleden zijn er wel achterstanden geweest. Dit heeft mogelijk invloed gehad voor mensen niet op tijd hun beschikking hadden. Juist hierom heeft WoningNet opgeschaald.

Vraag 8

In hoeverre wordt er overlegd met deze beroepsgroepen over de uitvoering van voorrangsregels?

Antwoord 8

Bij het opstellen, monitoren en evalueren van de regeling wordt afgestemd met beleidsverantwoordelijken van de afdelingen onderwijs, kinderopvang, zorg en veiligheid. Vorig jaar hebben zij ook meegedacht over de wijziging van de regels. Waar nodig hebben we daarbij de regionale eenheid, branche- of koepelorganisatie van de beroepsgroep geconsulteerd.

Vraag 9

Welke redenering hanteert het college om te eisen dat mensen in cruciale beroepen een woning moeten delen of van buiten de stad moeten komen om in aanmerking te komen voor voorrang?

Antwoord 9

De huidige voorwaarden voor de regeling vitale beroepenvoorrang staan hier. Hieruit blijkt dat je in aanmerking komt voor voorrang als je in Utrecht woont óf als je op moment van de aanvraag al minstens één jaar buiten de woningmarktregio woont. De redenering voor dit laatste is dat de reisafstand tot de werkplek kort genoeg is om niet in Utrecht te hoeven wonen. Als je in Utrecht woont geldt aanvullend de voorwaarde dat je op het moment van de aanvraag minimaal één jaar aaneengesloten in een onzelfstandige woonruimte moet wonen. Hieronder valt ook inwonend zijn bij ouders. De redenering hiervoor was destijds dat de noodzaak tot verhuizen minder aanwezig is wanneer er al zelfstandig in Utrecht wordt gewoond. Door de situatie op de woningmarkt en door recente ervaringen met de beroepenvoorrang zien we aanleiding voor een wijziging van de voorwaarden. Dit wordt meegenomen in de volgende wijziging van de nadere regel Huisvestingsverordening, uiterlijk in januari 2027.

Vraag 10

Veel studentenkamers zijn (ondanks een gedeelde woonkamer, toilet en douche) officieel aparte woningen. Kunnen de bewoners van deze studentenwoningen, als beginnende werker in een cruciale sector, ook aanspraak maken op voorrang? Deelt het college de mening dat het belangrijk is dat we juist deze mensen, aan de start van hun carrière, voor onze stad behouden?

Antwoord 10

In de Huisvestingsverordening is de definitie van een onzelfstandige woonruimte opgenomen: "woonruimte die geen eigen toegang heeft, dus geen deur heeft die direct toegang geeft tot de woning en bereikbaar is via de straatzijde of vanuit een gemeenschappelijke verkeersruimte. De woonruimte kan niet zelfstandig door een bewoner worden bewoond, omdat wezenlijke voorzieningen zich buiten de woonruimte bevinden". Bewoners van dit soort onzelfstandige studentenwoningen komen dus in aanmerking voor voorrang. Bewoners van zelfstandige woningen, waaronder studio's voor studenten, komen volgens de huidige regels niet in aanmerking voor voorrang. We zien aanleiding om mensen in een zelfstandige woning voortaan ook voorrang te geven, ook dit nemen we mee in de volgende wijziging van de nadere regel Huisvestingsverordening

Vraag 11

Welke lessen trekt het college uit de voorrangsaanpak van Amsterdam?

Antwoord 11

In Amsterdam stelt de gemeente elk jaar in ieder geval 300 huurwoningen van corporaties (zowel sociale huur als middenhuur) beschikbaar voor vitale beroepsgroepen. Dit heet woninglabeling. Mensen met een vitaal beroep kunnen zich aanmelden voor een wachtlijst, op voordracht van hun werkgever. Vervolgens worden de woningen aan de wachtenden toegewezen na een check op passendheid van het inkomen en huishoudensgrootte. Men kan dus niet zelf zoeken naar een woning.

In Utrecht werkt het anders. We labelen de woningen niet, maar hebben gekozen voor een voorrangsregeling, in zowel de sociale huur als de middenhuur, waarbij men zelf kan zoeken naar een woning. De prijzen en woninggrootten van de woningen voor vitale beroepen in Utrecht liggen dus niet vast. De keuze voor een voorrangsregeling houdt verband met dat we de ruim 2.750 beschikbaar komende sociale huurwoningen (getal uit 2024) zo evenwichtig mogelijk willen verdelen. Er zijn immers ook mensen met urgentie, mensen in een kwetsbare positie en vele andere regulier woningzoekenden die wachten op een woning. Omdat al deze mensen aanspraak maken op woonruimte heeft uw raad in de Huisvestingsverordening een rangorde vastgesteld van de diverse voorrangsgroepen. Daarin staat voorrang voor beroepsgroepen onderaan.

Vraag 12

In hoeverre zie je dat gemeentes die om Utrecht heen liggen ook overgaan op een voorrangsregeling voor vitale beroepsgroepen?

Antwoord 12

Op dit moment hebben de gemeenten de Ronde Venen, Houten, Lopik, Utrechtse Heuvelrug en Woerden een (gedeeltelijke) vitale beroepenregeling, soms slechts voor één beroepsgroep. Gemeente Stichtse Vecht volgt binnenkort. Aangezien er veel (landelijke) berichtgeving is over voorrang voor vitale beroepen verwachten we dat er meer gemeenten gaan volgen.

Vraag 13

Vorrangsregels zijn belangrijk voor woningzoekers tussen de 25 en 30. Vaak hebben deze woningzoekende een salaris wat lager is dan 44.000 euro. Dit kan ervoor zorgen dat middenhuur toch te duur is voor veel woningzoekende in cruciale beroepsgroepen. Herkent het college dit probleem? Wat is de gemiddelde huurprijs van een woning waarop cruciale beroepsgroepen voorrang hebben?

Antwoord 13

Ja, dit herkennen we. Hierom hebben vitale beroepen ook voorrang op een sociale huurwoning. Uit de cijfers blijkt dat het bij toewijzingen op deze grond meestal om duurdere sociale huurwoningen gaat. Woningen worden in de sociale huur niet gelabeld voor vitale beroepen, dus woningzoekenden kunnen op alle woningen reageren. Voor de middenhuur geldt dat er enkel op projectbasis wordt gerapporteerd over het programma. Een gemiddelde is dus niet bekend. In de middenhuur kost een woning tussen de € 900,07 en € 1.303,30 per maand. Voor projecten waarover wij afspraken maken met ontwikkelaars geldt een maximale minimum inkomenseis van 42x de maandhuur. Dat betekent dat woningzoekenden een minimum jaarinkomen moeten hebben van ten minste € 37.800.

Vraag 14

Een ander nadeel is dat veel appartementen te klein bevonden worden voor gezinsuitbreiding. Wat zijn de gemiddelde afmetingen van woningen die worden verhuurd aan cruciale beroepsgroepen?

Antwoord 14

In de sociale huur kunnen woningzoekenden met beroepenvorrang op alle woningen reageren, dus ook op gezinswoningen. In de middenhuur zijn nieuwbouwwoningen meestal tussen de 50m² en 80m² groot.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Schriftelijke vragen: Woningvoorrang voor cruciale beroepen

19 maart 2025

Een tekort aan leraren, agenten en zorgpersoneel raakt onze stad. Of het nou gaat om goed onderwijs, goede zorg of een veilige stad; deze taken kunnen alleen uitgevoerd worden als er voldoende personeel voor handen is. Daarom is het goed dat de gemeente Utrecht voorrang verleent aan leraren, agenten en zorgpersoneel bij nieuwbouw. Met deze voorrangsregels zorgen we ervoor dat het makkelijker wordt voor deze cruciale beroepen om een woning te vinden in deze tijd van grote woningnood. Toch zien we dat in de uitvoering deze voorrangsregels nog niet werken zoals we willen. Daarom hebben de fracties van PvdA, UtrechtNu! en de ChristenUnie de volgende vragen:

Vragen:

Een van de plekken waar voorrang wordt verleend aan cruciale beroepsgroepen is in de nieuwe woontoren Benelux901. Voor de 165 beschikbare woningen zijn in totaal 2700 aanmeldingen binnengekomen. Slechts 14 inschrijvingen voldeden aan de voorrangsregels. Deze vragen gaan specifiek over het woningbouwproject Benelux901².

1. Zijn er ondertussen al meer inschrijvingen bij MVGM voor Benelux901?
2. Het AD schrijft dat, indien verhuurmanager MVGM geen huurders kan vinden die voldoen aan de voorrangsregeling, de verhuurder de overgebleven woningen vrij mag toewijzen. Hoelang duurt het voordat een verhuurder woningen vrij mag toewijzen?
3. Is het college het met ons mee dat het doel is om de woningen uiteindelijk toe te wijzen aan de bedoelde beroepsgroepen?

De volgende vragen gaan over de uitwerking van de voorrangsregels.

4. In 2024 hebben 175 mensen een beschikking gekregen van WoningNet. Hiermee kunnen zij op basis van hun beroep met voorrang een huis huren. Hoeveel van deze mensen hebben via de beschikking ook daadwerkelijk een huis kunnen huren?
5. Verwacht het college dat extra inzet nodig is om de voorrangsregels bekend te maken bij een breder publiek?
6. Wat doet het college eraan om de vitale beroepsgroepen op de hoogte te stellen van de voorrangsregels? Welke communicatiekanalen gebruikt de gemeente om de voorrangsregels bekend te maken onder deze beroepsgroepen?
7. Woningnet probeert voorrang binnen 8 weken te regelen. In hoeverre lukt het Woningnet om verzoeken voor voorrang op tijd te verwerken?

Om te voldoen aan de eisen voor voorrangsregels dient voldaan te worden aan vier eisen. Drie hiervan gaan begrijpelijkerwijs over contract en locatie. Een eis gaat stelt echter dat je buiten de gemeente moet wonen of een woning moet delen met anderen.

² [Waarom Utrechtse voorrangsregeling voor leraren en agenten voor woningen \(nog\) niet werkt | Utrecht | AD.nl](#)

8. In hoeverre wordt er overlegd met deze beroepsgroepen over de uitvoering van voorrangsregels?
9. Welke redenering hanteert het college om te eisen dat mensen in cruciale beroepen een woning moeten delen of van buiten de stad moeten komen om in aanmerking te komen voor voorrang?
10. Veel studentenkamers zijn (ondanks een gedeelde woonkamer, toilet en douche) officieel aparte woningen. Kunnen de bewoners van deze studentenwoningen, als beginnende werker in een cruciale sector, ook aanspraak maken op voorrang? Deelt het college de mening dat het belangrijk is dat we juist deze mensen, aan de start van hun carrière, voor onze stad behouden?

Amsterdam hanteert al langere tijd voorrangsregels voor cruciale beroepsgroepen. De resultaten uit de hoofdstad zijn bijzonder positief. Voorrang bij een woning blijkt een sterke stimulans om in het Amsterdamse onderwijs of de zorg te werken. Maar liefst 90% van de kandidaten geeft aan dat het hen zonder deze regeling niet was gelukt om een huis te krijgen. Daarnaast is 75% tevreden over de eerst aangeboden woning en heeft de regeling in twee jaar tijd geleid tot 749 woningacceptaties³. De volgende vragen gaan over de lessen uit Amsterdam.

11. Welke lessen trekt het college uit de voorrangsaanpak van Amsterdam?
12. In hoeverre zie je dat gemeentes die om Utrecht heen liggen ook overgaan op een voorrangsregeling voor vitale beroepsgroepen?
13. Voorrangsregels zijn belangrijk voor woningzoekers tussen de 25 en 30. Vaak hebben deze woningzoekende een salaris wat lager is dan 44.000 euro. Dit kan ervoor zorgen dat middenhuur toch te duur is voor veel woningzoekende in cruciale beroepsgroepen. Herkent het college dit probleem? Wat is de gemiddelde huurprijs van een woning waarop cruciale beroepsgroepen voorrang hebben?
14. Een ander nadeel is dat veel appartementen te klein bevonden worden voor gezinsuitbreiding. Wat zijn de gemiddelde afmetingen van woningen die worden verhuurd aan cruciale beroepsgroepen?

Gesteld door:

- Rick van der Zweth, Partij van de Arbeid
- David Bosch, UtrechtNu!
- Lenno van Straalen - Bina Chirino, ChristenUnie Utrecht

³ [Evaluatie beroepsgroepenregeling - openresearch.amsterdam](https://openresearch.amsterdam.nl/evaluatie-beroepsgroepenregeling)