

Memo

Aan Kevin Vijftigschild en Joke de Heer van de Gemeente Gouda
Van Mark Dijsselbloem
Datum 25 november 2021
Betreft Evaluatie experiment project Middenwillens te Gouda

Inleiding

Begin 2019 constateerden de gemeente Gouda en Woonpartners Midden-Holland (Woonpartners) dat er een tekort is aan huurwoningen voor jonge starters. Dat woningtekort heeft impact op het vestigingsklimaat en daarmee op de beschikbaarheid van jonge starters op de arbeidsmarkt. Zo zijn maatschappelijk belangrijke functies steeds moeilijker in te vullen.

Bij het project Middenwillens zijn Woonpartners en de gemeente Gouda het experiment aangegaan om 12 van de 48 appartementen uit dit nieuwbouwproject met voorrang toe te wijzen aan jonge starters met een baan bij politie of andere hulpdiensten, zorg of onderwijs (zie ook het memo van Joke de Heer aan wethouder Tettersoo van 26 maart 2019).

Het experiment is afgesloten in september 2019 en aansluitend geëvalueerd conform artikel 5 van “het experiment woningtoewijzing aan jonge startende woningzoekenden met een baan bij de politie of andere hulpdiensten, zorg of onderwijs”. Het doel van de evaluatie is te controleren of het experiment voorziet in een behoefte en bijdraagt aan het beter invullen van maatschappelijk belangrijke functies of het behouden van medewerkers in die functies. Op basis van de uitkomsten van de evaluatie kijken we of voortzetting van deze manier van toewijzen wenselijk is.

In deze evaluatie laten we het aantal reacties en toewijzingen zien en sluiten we af met een conclusie en aanbevelingen.

Project Middenwillens

24 2-kamerwoningen:

- 8 benedenwoningen met eigen terras, die is voorzien van een haag
- 8 woningen op de 1^e verdieping
- 8 woningen op de 2^e verdieping

De woningen hebben een GBO tussen de 46 m² en 49 m². De woning beschikt over een slaapkamer, woonkamer met open keuken die voorzien is van een aansluitpunt voor elektrisch koken en een motorloze afzuigkap, badkamer met een hangend toilet en een inbandige berging met opstelplaats voor de wasmachine/droger. Alle woningen zijn voorzien van vloerverwarming, PKVW gecertificeerd hang- en sluitwerk en hebben een eigen berging in de gemeenschappelijke binnentuin. De verwarming en warm tapwater wordt verzorgd door een gasgestookte cv-ketel. Op het dak zijn 30 zonnepanelen aangebracht, waarvan 24 zonnepanelen voor de woningen (1 per woning) en 6 zonnepanelen voor de algemene verlichting bedoeld zijn. De gezamenlijke binnentuin van 530 m² is een afgesloten tuin t.b.v. alle huurders. De woningen zijn geschikt voor 1 à 2-persoonshuishoudens tot 29 jaar. De woningen zijn allemaal toegewezen aan jongeren met korting op de huurprijs. De korting is afhankelijk van de leeftijd.

Reacties van woningzoekenden

In totaal heeft Woonpartners via WoningNet Midden-Holland (WoningNet) 381 reacties ontvangen op de 24 woningen aan het Vlinderpad, verdeeld over 2 leeftijdscategorieën.

Leeftijd 18 t/m 22 jaar:

- 118 reacties; 31%

Leeftijd 23 t/m 28 jaar:

- 263 reacties; 69%

De sleutelfunctionarissen moesten naast een reactie op de advertentie in WoningNet ook een motivatieformulier invullen via de website van Woonpartners. In totaal hebben 47 kandidaten het formulier ingevuld, waarvan uiteindelijk 10 woningen zijn verhuurd aan kandidaten met een sleutelfunctie. De overige kandidaten voldeden niet aan de gestelde voorwaarden.

In totaal hebben we 16 (34,04%) juiste motivatieformulieren overgehouden, waarvan 6 (12,77%) kandidaten niet op de woningaanbieding gereageerd hebben. Hieronder een overzicht van de sector, bedrijf, functie, rang en leeftijd van de uiteindelijk geselecteerde sleutelfunctionarissen.

Sector	Bedrijf	Functie	Rang	Leeftijd
Onderwijs	Carmelcollege	Leerkracht	194	24
Zorg	Gemiva-svg	Woonbegeleider	157	23
Onderwijs	Stichting de Groeiling	Leerkracht	148	23
Onderwijs	Carmelcollege	Leerkracht	195	28
Zorg	Opdidakt	Orthopedagoog/ dyslexiebehandelaar	251	28
Zorg	Gemiva-svg	Medewerker financiën en informatievoorziening	90	23
Onderwijs	Carmelcollege	Leerkracht	212	24
Zorg	Zorgpartners	Leerling verzorgende IG	126	25
Zorg	Zorgpartners	Leerling verzorgende IG	75	22
Zorg	Zorgpartners	Gastheer/ medewerker keuken	76	23

Onderwijs: 40%, Zorg: 60%

Organisatie en planning

Er was afgesproken dat Woonpartners de werkgevers zou informeren en documentatie zou aanleveren. De werkgever kan vervolgens de werknemers die in aanmerking komen selecteren en informeren. De timing om de start verhuur te laten plaatsvinden direct na de meivakantie was achteraf gezien ongelukkig gekozen. Door de meivakantie is de uitnodiging niet of laat bij de doelgroep terechtgekomen. Na verhuur (tekenen contract) heeft geen evaluatie met de werkgevers plaatsgevonden. Hier komen we in de aanbevelingen op terug.

Toewijzingsregels

De toewijzingsregels die opgenomen zijn in het experiment waren breed te interpreteren. Men spreekt van een toewijzing met 'maatschappelijk belang', dat vertaald is naar maatschappelijke sleutelfuncties in de sector van zorg, onderwijs, politie en brandweer. Omdat de toewijzingsregels breed zijn, hebben ook "sleutelfunctiekandidaten" met bijvoorbeeld een administratieve functie in de zorg kans gemaakt. We hebben geconstateerd dat we de functiedefinities niet helemaal waterdicht hebben kunnen maken, tenzij we alle functies concreet zouden kunnen benoemen.

Eén van de toewijzingsregels was een maximaal inkomen van € 22.700. In WoningNet is deze regel niet voorzien. De selectie moest dus handmatig plaatsvinden. Kandidaten met een inkomen t/m € 22.700 hebben een 1^e voorrang gekregen. Kandidaten met een inkomen vanaf € 22.700 t/m € 38.035 een 2^e voorrang. Het inkomen van mensen met een onregelmatigheidstoeslag, ook al zijn ze jong, zorgt ervoor dat bij politie en brandweer het inkomen al snel boven deze grens ligt waardoor ze niet in aanmerking komen voor deze woningen. Binnen de kaders van de toewijzingsregels hebben we ook woningen toegewezen aan maatschappelijke sleutelfunctionarissen met een inkomen in de 2^e voorrang. De andere woningen hebben we middels loting toegewezen.

Conclusie:

Uit het aantal reacties van woningzoekenden is af te leiden dat er in ieder geval een behoefte is aan woonruimte onder starters met een maatschappelijke functie. **Wat de impact is op de vervulling van maatschappelijk belangrijke functies bij politie of andere hulpdiensten, zorg en onderwijs in de gemeente Gouda en in de regio Midden-Holland kunnen we niet afleiden uit de resultaten van het experiment.** Enerzijds zijn de contacten en voorlichting met de werkgevers te summier geweest om dit gericht uit te vragen. Bovendien is het experiment te klein om conclusies te trekken. De aankondiging van het experiment is bij de werkgevers positief ontvangen. De werkgevers hebben volledige medewerking geboden om de werknemers/woningzoekende te informeren. Gezien de kortdurende doorlooptijd van het experiment (aankondiging in april, start verhuur voor het project begin mei) is naar verwachting niet de gehele doelgroep bereikt. Daarnaast is het aanvangssalaris bij de brandweer, zorg en politie vaak al rond het maximaal toegestane inkomen t.b.v. de voorrangsregel huurwoningen (€ 22.700). Samenvattend is de conclusie dat er vraag is vanuit de doelgroep, waarbij een langere doorlooptijd (denk hierbij aan een wervend karakter vanuit de werkgever), gespikkelde verhuring in verschillende huurklassen bevorderend zal werken om maatschappelijk belangrijke functies te huisvesten in de Regio Midden-Holland.

Aanbevelingen:

1. Functiedefinities: vooraf beter afstemmen met de werkgevers om welke functionarissen het dient te gaan (jonge starters met een baan bij de politie, of andere hulpdiensten, zorg en onderwijs).
2. Een experiment heeft meer voorbereiding en een gestructureerde aanpak nodig.
3. Van tevoren moeten met werkgevers afspraken gemaakt worden over de inzet van een woning bij werving en selectie. Een woning en een baan is een sterk argument om mensen over te halen bij jou te komen werken.
4. In WoningNet was het niet goed mogelijk om de selectiecriteria van woningtoewijzing onder te brengen in het woningtoewijzingssysteem. Nagaan in hoeverre WoningNet bereid en in staat is experimenten met afwijkende criteria toch via WoningNet te accommoderen.
5. Het is aan te bevelen bij een dergelijk experiment ook met de werkgevers te evalueren.