

Instemmen met verlenging en uitbreiding experiment voorrang huisvesting beroepsgroepen maatschappelijke sector, gemeente Amsterdam

Burgemeester en wethouders van Amsterdam,

Gelet op:

- de Gemeentewet, artikel 160, eerste lid;
- de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016, artikel 2.5.2, eerste lid,

Brengen ter algemene kennis dat zij in hun vergadering van 11 juni 2019 hebben besloten:

In te stemmen met de verlenging en uitbreiding van het experiment voorrang huisvesting beroepsgroepen maatschappelijke sector, waarmee

1. op grond van paragraaf 5 van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 in samenwerking met de woningcorporaties het lopende experiment verlengd en uitgebreid wordt;
2. Amsterdamse onderwijs- en zorgprofessionals woonruimte toegewezen krijgen conform in het verlengde experiment vastgestelde voorrangscriteria en werkwijze;
3. uitsluitend jongerenwoningen met voorrang toegewezen kunnen worden in de 4 gemengde complexen zoals bedoeld in artikel 1, onder o van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016, aangevuld met 10 jongerenwoningen van woningcorporatie Ymere;
4. een looptijd wordt vastgelegd tot 1 januari 2020, waarbij de verlenging en uitbreiding van het experiment met terugwerkende kracht 1 maart 2019 gestart is;
5. de periode overbrugd wordt totdat er een definitieve regeling is.

Verlenging en uitbreiding experiment voorrang huisvesting beroepsgroepen maatschappelijke sector

1. Experiment

Op grond van paragraaf 5 van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 zijn de gemeente Amsterdam en de corporaties De Key, de Alliantie, Stadgenoot, Rochdale en Eigen Haard in 2018 gestart met het toewijzen van 100 woonruimten in de gemengde wooncomplexen aan werknemers in het Amsterdamse onderwijs. Met ingang van 1 maart 2019 verlengen en verbreden de gemeente en de corporaties De Key, de Alliantie, Stadgenoot, Rochdale, Eigen Haard en Ymere het experiment en breiden het uit met werknemers uit andere maatschappelijke sectoren: jeugdzorg, zorg en kinderopvang. Gemeenten en corporaties streven ernaar om tussen 1 maart 2018 en 31 december 2019 100 woonruimten toe te wijzen aan deze werknemers.

2. Doel en beoogd resultaat

De gemeente Amsterdam onderzoekt met het experiment of het met voorrang toewijzen van woonruimten aan startende werknemers een doelmatig instrument is om werknemers aan te trekken of te binden aan beroepen in de Amsterdamse maatschappelijke sector. Het beoogde resultaat van dit experiment was bij de start 100 woningen in de gemengde wooncomplexen toewijzen aan startende leraren uit het Amsterdamse onderwijs. In totaal 100 toewijzingen blijft bij verlenging het beoogde resultaat, maar naast de woningen in de gemengde complexen worden ook 10 reguliere jongerenwoningen betrokken bij dit experiment, als onderdeel van de 100 te realiseren toewijzingen. Tevens wordt de doelgroep uitgebreid met startende medewerkers uit de Amsterdamse zorg-, jeugdzorg- en kinderopvangsector.

3. Toepassingsbereik van het experiment

De betrokken woonruimten waarvoor werknemers in de maatschappelijke sector in aanmerking kunnen komen zijn:

- a. ***Eenheden voor jongeren in aangewezen gemengde complexen***

Het betreft eenheden in gemengde wooncomplexen zoals bedoeld in artikel 1, onder o van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016: *Een gebouw dat door burgemeester en wethouders na overleg met de eigenaar is erkend als gemengd wooncomplex en bestaat uit meerdere woonruimten welke gedeeltelijk bestemd zijn voor personen uit een door burgemeester en wethouders aangewezen doelgroep en deels voor personen die de bewoners uit die doelgroep willen ondersteunen.* Het gaat hierbij uitsluitend om de woningen die bestemd zijn voor personen ter ondersteuning van de door burgemeesters en wethouders aangewezen doelgroep en mag daarmee niet ten koste gaan van de gereserveerde woonruimte voor de aangewezen doelgroep (zoals statushouders).

De woningcorporaties De Key, de Alliantie, Stadgenoot, Rochdale en Eigen Haard kunnen over de periode van 1 maart 2018 tot en met 31 december 2019 in de volgende gemengde wooncomplexen maximaal 100 eenheden toewijzen aan werknemers uit de maatschappelijke sector zoals voorgedragen door de daarvoor aangewezen coördinator.

Het gaat om de volgende gemengde wooncomplexen:

- SET (Stadsdeel Oost, IJburg), de Alliantie
Totaal 141 studio's en appartementen, waarvan maximaal 10 woningen voor leraren en zorgmedewerkers.
- Kruislaan (stadsdeel Oost, Watergraafsmeer), Stadgenoot
Totaal 250 wooneenheden, waarvan maximaal 10 voor leraren en zorgmedewerkers.
- Spark Village (stadsdeel Oost, Sciencepark), Rochdale
240 wooneenheden, waarvan maximaal 40 voor leraren voor leraren en zorgmedewerkers.
- Elzenhagen Zuid (stadsdeel Noord, Elzenhagen), De Key en Eigen Haard
540 wooneenheden, waarvan maximaal 40 voor leraren en zorgmedewerkers.

Het maximale aantal toe te wijzen woningen heeft betrekking op de periode tussen 1 maart 2018 tot 1 januari 2020. Reeds toegewezen woningen worden in mindering gebracht op dit maximale aantal.

b. **Eenheden voor jongeren in de Reimerswaalbuurt**

Ymere wil maximaal 10 sociale huurwoningen toewijzen in het stedelijk vernieuwingsgebied Reimerswaalbuurt in Amsterdam Nieuw-West. Het gaat hierbij om 10 woonruimten die worden verhuurd met een jongerencontract in de periode vanaf 1 maart 2019.

4. **Looptijd**

Het experiment had een looptijd van 1 maart 2018 tot en met 28 februari 2019 en wordt met instemming van betrokken woningcorporaties en gemeente verlengd tot en met 31 december 2019. Deze mogelijkheid was bij de start van het experiment vastgelegd waarbij woningcorporaties en gemeente bij verlenging opnieuw moeten afspreken onder welke voorwaarden en met welke aantallen het experiment in 2019 voortgezet wordt. Tevens was afgesproken dat woningcorporaties en gemeente op dat moment gezamenlijk kunnen besluiten om het experiment uit te breiden met andere beroepsgroepen in de publieke sector waaronder werknemers in de zorg, jeugdzorg en kinderopvang.

5. **Begeleiding van het experiment**

Ter begeleiding van het experiment is er een werkgroep woningtoewijzing maatschappelijke sector bestaande uit:

- De vertegenwoordigers van de aan het experiment deelnemende corporaties.
- De vertegenwoordigers van de betrokken gemeentelijke onderdelen Wonen, G&O, OJZ en PMB.
- De gezamenlijk aangestelde coördinator namens de samenwerkende werkgevers.

De gemeente zit de werkgroep voor. De werkgroep bestaat tot aan de afronding van de evaluatie in 2019. De taak van de werkgroep is om het experiment te begeleiden en mee te denken. De coördinator informeert de werkgroep over de voortgang van het experiment. De werkgroep neemt geen besluiten. Dit blijft ten allen tijde de verantwoordelijkheid van de aan het experiment deelnemende organisaties (corporaties en AFWC, gemeente en samenwerkende werkgevers).

6. **Verantwoording en evaluatie**

De coördinator wijst toe op basis van vastgestelde criteria (zie onder 8. en 9.). De coördinator houdt een database bij met de contactgegevens van de geïnteresseerden en neemt contact op met de kandidaten wanneer zij in aanmerking komen voor een woning en verstrekt na selectie de contactgegevens aan de deelnemende corporaties.

De werkgroep woningtoewijzing maatschappelijke sector monitort de voortgang en komt op verzoek van één of meer van de deelnemende organisaties bijeen. De coördinator levert in september 2018, maart 2019 en maart 2020 een rapportage aan over de resultaten en geeft een doorkijk naar de periode daarna.

De gemeente evalueert het experiment in afstemming met de woningcorporaties en werkgeverskoepels.

Tijdens de evaluatie wordt gekeken:

- a. Of het gecreëerde woningaanbod voldoet aan de vraag van werknemers uit de maatschappelijke sector:
 - Zijn werknemers voldoende gemotiveerd voor deze complexen;
 - Wat zijn de redenen waarom werknemers het aanbod geaccepteerd of geweigerd hebben;
 - Zijn werknemers na bemiddeling tevreden met het resultaat en heeft dit hen verleid om in de Amsterdamse maatschappelijke sector te (blijven) werken.

- b. Of de gekozen werkwijze voortgezet kan worden.
 - Is het Amsterdamse onderwijs erin geslaagd voldoende geschikte kandidaten beschikbaar te stellen die voldoen aan de vastgelegde criteria;
 - Functioneert de gekozen bemiddelingswijze naar tevredenheid van corporaties, gemeente en koepels van de werkgevers;
 - Wat zijn de sterke punten van de werkwijze en welke verbeterpunten zijn er voor eventueel vervolg;
 - Heeft het experiment naar het oordeel van gemeente en koepels van werkgevers een bijdrage geleverd aan het terugdringen of beperken van het Amsterdamse tekort aan werknemers in de maatschappelijke sectoren onderwijs, zorg, jeugdzorg en kinderopvang.

- c. Wat de gevolgen zijn geweest voor andere woningzoekenden op de Amsterdamse woningmarkt.

De eerste evaluatie vindt plaats in maart 2019. Vanwege de verlenging en uitbreiding van het experiment is er een extra evaluatie in maart 2020.

De gemeente heeft het voornemen geuit om in de huisvestingsverordening voorrang voor beroepsgroepen juridisch mogelijk te maken. De feitelijke inzet van dit instrument kan later bepaald worden. De eerste resultaten van dit experiment worden in 2019 betrokken bij de invulling de juridische bepaling in de verordening. Dit wordt betrokken bij de herziening van de Huisvestingsverordening per 1 januari 2020.

De voor het experiment aangelegde database wordt enkel gebruikt met het doel om de kandidaat woonruimte aan te bieden in het kader van dit experiment en ten behoeve van de evaluatie. Na afloop van het experiment en de evaluaties, wordt de database gewist en worden de dossiers vernietigd.

7. Aanmelding en selectieproces werknemers

- Aanmelding / verzoek doen om voorrang: alleen via de gemeente aangestelde coördinator. Corporaties nemen geen verzoeken in behandeling en corporaties wijzen alleen toe aan kandidaten die de coördinator voordraagt.
- 1^e selectie, beoordeling motivatie (in het geval van gemengde complexen) en gegevens en volgordebepaling is de taak van de coördinator.
- De coördinator krijgt van de corporaties informatie over grootte van de woningen, huurgrenzen, ligging en eisen ten aanzien van huurders.
- De coördinator matcht en verdeelt de kandidaten en levert 1 lijst met alle voor het complex beschikbare en geschikte kandidaten aan bij de betreffende corporatie.
- De kandidaat meldt zich aan voor de woning via WoningNet.
- De corporatie nodigt de kandidaten uit op volgorde van de lijst, eventueel aangevuld met reservekandidaten van de lijst.
- Eventuele check op aanwezigheid bij voorlichting, toets door corporatie (bij gemengd complex).
- Beoordeling ingediende motivatie door corporatie (bij gemengd complex).

- Controle van de door kandidaathuurder aangeleverde gegevens door corporatie.
- Bij onvoldoende motivatie (bij gemengd complex) of wanneer niet voldaan wordt aan de eisen van de corporatie voor een sociale huurwoning wordt kandidaat afgewezen en meldt de corporatie dit bij de coördinator.

8. Standaardcriteria gemengde complexen zoals gehanteerd door de woningcorporaties

1. Kandidaat is 18 jaar of ouder en maximaal 27 jaar op de dag van tekenen huurcontract.
Er wordt gewerkt met een jongerencontract van maximaal 5 jaar, hier zijn leeftijdseisen aan verbonden (leeftijd 18 tot en met 27 jaar)

2. Huishoudinkomen moet passen binnen toewijzingseisen woningcorporaties
(Bedragen zoals van toepassing in 2019)

- Voor sociale huurwoningen (tot € 720,42) komen alleen huishoudens in aanmerking met een bruto-jaarinkomen tot € 38.035

De huur van de woning mag maximaal € 607,46 zijn bij:

- een bruto-jaarinkomen tot € 22.700 in geval van een eenpersoonshuishouden
- een bruto-jaarinkomen tot € 30.825 in geval van een tweepersoonshuishouden

Indien de huurder jonger is dan 23 jaar zijn bovenstaande criteria ook van toepassing, maar krijgt deze alleen huurtoeslag bij een huur lager dan € 424,44.

Vanwege het passend toewijzen kan de corporatie ervoor kiezen:

- voorrang te geven aan huishoudens met een jaarinkomen tot € 22.700 / € 30.825 voor woningen met een huurprijs tot € 607,46 of
- de huurprijs aan te passen tot € 507,46 of € 424,44 (tot 23 jaar).

Dit bruto-jaarinkomen komt overeen met het verzamelinkomen conform de Aangifte Inkomstenbelasting en kan zelf berekend worden door de volgende formule: bruto maandsalaris x 12 + 8% vakantietoeslag + 13e maand en/of eindejaarsuitkeringen + eventuele overige inkomsten.

3. Inschrijving in WoningNet

Kandidaathuurder moet ingeschreven zijn bij WoningNet Stadsregio Amsterdam.

4. Motivatie voor gemengd complex

- Algemeen: motivatie/bereidheid om in een complex met statushouders te wonen en contact/sociale activiteiten met statushouders te ondernemen .
- De corporatie vult dit verder in, dit kan bijvoorbeeld betekenen:
 - a. Deelname aan de voorlichtingsbijeenkomst vooraf en
 - b. Indienen van motivatie (enquête/brief) met voldoende tekst over deze motivatie.

9. Aanvullende criteria voorrang voor werknemers uit de maatschappelijke sector zoals gehanteerd door de coördinator

Aanstelling

1. De kandidaat heeft een schriftelijke verklaring van de werkgever dat toewijzing in het geval van betreffende woningzoekende wenselijk is met het oog op het terugdringen van het tekort aan werknemers in de sectoren onderwijs en zorg in Amsterdam
2. Kandidaat heeft een vaste aanstelling of een aanstelling voor tenminste één jaar voor tenminste twintig uur per week bij een onderwijs- of zorginstelling en is of wordt bij deze instelling permanent werkzaam op een locatie in de gemeente Amsterdam.
3. De kandidaat is:
 - a. een bevoegde leerkracht (PO) of docent (VO, eerste of tweede graads) in het primair onderwijs of in het voortgezet onderwijs; of,
 - b. een werknemer in de sector zorg, waarbij medewerker directe zorg of ondersteuning verleent aan patiënten en cliënten en:
 - in dienst is van een zorginstelling die toegelaten is op grond van de Wet Toelating Zorginstellingen en zorg verleent die op grond van de Wet langdurige zorg en de Zorgverzekeringswet in aanmerking komt voor vergoeding; of,

- in dienst is van een zorginstelling waarmee de gemeente een overeenkomst of subsidierelatie heeft voor zorg of ondersteuning in het kader van de Jeugdwet of de Wet maatschappelijke ondersteuning.

Toewijzings- en volgordecriteria

De kandidaten die in aanmerking wil komen worden verdeeld in drie categorieën:

- a. Kandidaten die aantoonbaar gedwongen worden hun woonruimte te verlaten zonder daar zelf schuld aan te hebben en tenminste één jaar geen huisvesting voor onbepaalde tijd hebben gehad. Voorbeelden hiervan zijn het aflopen van een campuscontract en tijdelijk huurcontract of gedwongen verkoop van de eigen woonruimte.
- b. Kandidaten die alleen beschikken over zelfstandige woonruimte gelegen buiten een straal van 20 kilometer van de locatie waar hij of zij permanent werkzaam is of wordt, waarbij na verhuizing de reisafstand tussen woning en locatie tenminste 5 kilometer wordt ingekort. De kandidaat moet tenminste één jaar in de betreffende woonruimte hebben gewoond; of,
- c. Kandidaten die wonen binnen een straal van 20 km van de locatie waar zij permanent werkzaam zijn of worden, maar niet beschikken over eigen zelfstandige woonruimte. Waarbij inwoning bij ouders of kamerbewoning niet worden beschouwd als vormen van zelfstandige woonruimte. De kandidaat moet tenminste één jaar in de betreffende woonruimte hebben gewoond.
 - a. Categorie 1 (dreigende dakloosheid) gaat voor categorie 2 (lange reisafstand). Categorie 2 gaat voor categorie 3 (onzelfstandige woonruimte op korte reisafstand). Zijn er per categorie meerdere kandidaten dan wordt door middel van loting bepaald wie als eerste in aanmerking komt.
 - b. De kandidaat heeft niet eerder een woning verkregen via deze of een vergelijkbare voorrangregeling voor sociale huurwoningen.
 - c. Het aanbod is eenmalig, er wordt per kandidaat slechts één keer bemiddeld. Bij weigering van de woning, onvoldoende motivatie of wanneer niet voldaan wordt aan de eisen volgt er geen nieuwe bemiddeling.

10. Verdeling beschikbare woningen tussen de sectoren

De verdeling gebeurt op basis van urgentie (zie volgordecriteria onder 6). Op voorhand worden er geen verdeelafspraken gemaakt tussen sectoren of werkgevers.

Burgemeester en wethouders voornoemd,

*Femke Halsema,
burgemeester*

*Peter Teesink,
gemeentesecretaris*