

RAADSINFORMATIEDOCUMENT GEMEENTE WATERLAND

Raadsnummer	: 253-421
Zaaknummer	: 36670-2024
Onderwerp	: Jaarrapportage woningtoewijzing 2023 en regionale woonruimteverdeling
Portefeuillehouder	: Ton van Nieuwkerk
Contact via	: Regio Team
Datum	: 10 december 2024

Kennisnemen van

de jaarrapportage woningtoewijzing 2023 en de regionale woonruimteverdeling.

Inleiding

Sinds 16 januari 2023 is de nieuwe regionale¹ woonruimteverdeling live. Woningen die via WoningNet en Woonmatch in de woningmarktregio worden aangeboden, worden vanaf dan toegewezen op basis van het aantal punten dat een woningzoekende heeft opgebouwd. Daarvoor was alleen de inschrijfduur doorslaggevend bij het reageren op woningen.

Woningzoekenden hebben met het nieuwe systeem meer invloed op hun kans om een woning te vinden. Ze kunnen zoekpunten verzamelen door actief te zoeken. En ze kunnen situatiepunten en startpunten aanvragen als ze ervoor in aanmerking komen. Op deze manier kunnen ze punten opbouwen en hun positie op de ranglijst verbeteren.

De wijziging van de woonruimteverdeling heeft als doel dat er meer woningen terecht komen bij de huishoudens die deze het hardste nodig hebben: huishoudens met een dringende huisvestingsvraag en starters.

De Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) heeft in opdracht van gemeenten en corporaties in de regio een jaarrapportage opgesteld over de verhuur van sociale huurwoningen in 2023. Hierin staat op regionaal en op gemeentelijk niveau informatie over onder andere het aantal toewijzingen, de verhuizingen en slaagkansen voor verschillende doelgroepen en type woningen. In het bijgaande RID gaan we vooral in op de ontwikkelingen die we zien in verband met het nieuwe punten-systeem.

Samenvatting

1.1 Stijging aantal actieve woningzoekenden

In 2023 nam het aantal actief woningzoekenden² in de regio toe van 119.000 naar 144.000 (+21%). De toename van het aantal actief woningzoekenden ligt in lijn met de verwachting. Want actief zoeken wordt in het nieuwe systeem beloond met de opbouw van zoekpunten.

¹ De regio bestaat uit 14 gemeenten in Zaanstreek Waterland, Amsterdam en Amstelland-Meerlanden. Het zijn Aalsmeer, Amstelveen, Amsterdam, Diemen, Edam-Volendam, Haarlemmermeer, Landsmeer, Oostzaan, Ouder-Amstel, Purmerend, Uithoorn, Waterland, Wormerland en Zaanstad.

² Een actief woningzoekende is iemand die in het afgelopen jaar minimaal één keer op een woning via WoningNet of Woonmatch heeft gereageerd.

Van de ruim 144.000 woningzoekenden die in 2023 actief reageerden, woonden ongeveer 85.000 (59%) in Amsterdam. Het aantal actieve Amsterdamse woningzoekenden steeg sinds 2022 met 15.000, dat is met +21%. De grootste toename van actief woningzoekenden vond juist plaats in kleinere gemeenten als Landsmeer (+29%), Uithoorn (+28%) en Ouder-Amstel (+26%). In Waterland is het aantal gestegen met (3,11%)

De toename van het aantal actief woningzoekenden en van het aantal reacties leidt tot langere kandidatenlijsten per woning. Dat leidt voor veel woningzoekenden tot een lagere positie op de ranglijst voor een woning dan voor de invoer van het nieuwe puntensysteem. De verwachting is dat de positie van woningzoekenden die actief blijven zoeken en misschien ook start-of situatiepunten opbouwen, de komende jaren beter wordt dan in het oude systeem.

1.2 Daling aantal verhuringen

In 2023 zijn er in Amsterdam minder sociale huurwoningen aan een nieuwe huurder verhuurd dan in 2022. Dat aantal daalde van ongeveer 8.600 naar 7.600 (-11%). De daling van het aantal verhuurde woningen in de hele regio was met -10 % ongeveer even groot als in Amsterdam. In Waterland heeft er een daling plaatsgevonden van 96 naar 68 verhuringen, dat komt neer op (-24%). De daling komt met name omdat er in deze periode weinig woningen gebouwd zijn in Waterland. De verwachting is dat de komende jaren het aantal voor Waterland zal stijgen.

1.3 Iets meer starters, iets minder doorstromers

Starters zijn woningzoekenden die geen zelfstandige huurwoning achterlaten. Een doorstromer laat wel een zelfstandige sociale huurwoning achter. Met het nieuwe puntensysteem is de verwachting dat starters een grotere kans hebben op een sociale huurwoning. In Waterland is 46% van de woningen toegewezen aan starters en 44% aan doorstromers.

1.4 Aantal verhuringen naar herkomst

Vestigers zijn woningzoekenden van buiten de regio. In 2022 kwamen 13% van de actief woningzoekenden van buiten de regio. In 2023 is dat gestegen naar 14%. In Waterland is 10% van de woningen toegewezen aan woningzoekenden van buiten de regio. Het aantal verhuringen aan inwoners uit Waterland is ongeveer twee derde van alle vrijkomende woningen.

1.5 Inschrijftijd, wachttijd en zoektijd dalen

De inschrijftijd is de tijd tussen inschrijving en toewijzing. De wachttijd is de inschrijftijd plus eventuele extra tijd op basis van de Overgangsregeling vervallen woonduur³. De wachttijd was tot 2023 doorslaggevend voor de toewijzingen via WoningNet. In het nieuwe puntensysteem is het puntenaantal doorslaggevend.

De gemiddelde wachttijd van de woningzoekenden die in 2022 in Waterland een sociale huurwoning toegewezen kregen, was 16,7 jaar. In 2023 is de gemiddelde wachttijd gestegen naar 20,2 jaar. Dit is een gemiddelde. Waterlandse jongeren van 23 tot 28 jaar die een woning kregen, hebben bijvoorbeeld een veel kortere wachttijd, namelijk 6,6 jaar. Waterlandse senioren hebben gemiddeld juist een langere wachttijd, namelijk 30,1 jaar.

In de hele regio is de gemiddelde wachttijd korter geworden, van 13,4 naar 12,1 jaar. Maar in sommige gemeenten is de gemiddelde wachttijd langer geworden. Dit geldt ook voor de gemeente Waterland. Dat kan bijvoorbeeld komen doordat er relatief veel woningen aan ouderen toegewezen zijn.

³ In onze regio telt woonduur sinds 1 juli 2015 niet meer mee als wachttijd. Voor sommige woningzoekenden geldt een overgangsregeling. Voor hen telt woonduur wel mee bij de wachttijd.

De zoektijd is de tijd tussen eerste reactie en toewijzing. De gemiddelde zoektijd is in Waterland korter geworden. De gemiddelde zoektijd is gedaald van 2,4 naar 2,2 jaar. De zoektijd is in de regio het langst voor woningzoekenden van 35 tot 55 jaar, namelijk ongeveer 10 jaar.

1.6 Zoekpunten en situatiepunten stijgen

De daling van de gemiddelde wachttijd en zoektijd komt natuurlijk omdat zoek- en situatiepunten belangrijker zijn geworden. Een korte uitleg van de verschillende soorten punten.

Wachtpunten komen overeen met wat eerder de wachttijd was (zie hierboven). Zoekpunten zijn punten die woningzoekenden verzamelen door op woningen te reageren. Situatiepunten zijn extra punten voor een beperkte groep woningzoekenden met een dringende woonvraag⁴.

Gemiddeld over heel 2023 had een woningzoekende die in Waterland een woning toegewezen kreeg 23,4 punten. Het gemiddeld aantal punten in de regio was in 2023 lager dan in Waterland, namelijk 16,3 punten.

1.7 Slaagkansen dalen

We zagen al dat er meer woningzoekenden zijn. En dat er in 2023 minder woningen verhuurd zijn dan in 2022. De slaagkans geeft aan hoeveel procent van de actief woningzoekenden via WoningNet of Woonmatch een woning heeft gevonden. De slaagkans is dus gedaald.

De slaagkans is in Waterland gedaald van 1,4% in 2022 naar 1,0% in 2023. Dat betekent dat in 2023 1,0% van de woningzoekenden die in Waterland een woning zochten er een vonden. Dat is een afname van 0,5%-punt. De gemiddelde slaagkans in de hele regio is ook gedaald van 6,8% naar 4,8%.

Voor de hele regio is de slaagkans van 55-plussers in 2023 meer gedaald dan voor 55-minners. Maar de slaagkans voor 55-plussers en vooral 65-plussers is nog steeds beter dan voor 55-minners. De slaagkans van 65-plussers is 16,6%. De slaagkans van woningzoekenden tussen de 28 en 55 is ongeveer 4%.

1.8 Minder woningen geweigerd

We zien dat er minder woningen geweigerd worden. In 2022 werd een woning gemiddeld ruim 8 keer opnieuw aangeboden voordat die door een woningzoekende geaccepteerd werd. Dat is gedaald naar 5,1 keer in 2023. En inmiddels, in 2024, wordt een woning ongeveer 3 keer aangeboden. In het nieuwe puntensysteem verliezen woningzoekenden punten als ze een woning weigeren.

1.9 Doorkijk naar 2024

We hebben nog geen definitieve cijfers over de woonruimteverdeling in 2024. We kunnen al wel iets zeggen over de eerste indicaties voor een deel van de trends. We kijken voor 2024 naar de trends voor de hele regio. We noemen hieronder eerst de trend in 2023 en beschrijven daarna de voorlopige ontwikkeling in 2024.

- 2023: Stijging aantal actieve woningzoekenden

De stijging van het aantal woningzoekenden zet in 2024 door.

- 2023: Daling aantal verhuringen.

Het aantal verhuringen blijft stabiel in de eerste drie kwartalen van 2024.

- 2023: Iets meer starters, iets minder doorstromers.

Het percentage toewijzingen aan starters blijft in 2024 licht toenemen.

- 2023: Inschrijftijd, wachttijd en zoektijd dalen.

⁴ Woningzoekenden kunnen situatiepunten aanvragen als (1) ze uit elkaar gaan en samen de zorg hebben over kinderen. Of (2) als ze met hun gezin bij iemand inwonen. Of (3) als pleegjongere die in een pleeggezin woont of (4) als jongere met Wmo-ondersteuning en nog thuis woont. Zie www.socialehuurwoningzoeken.nl voor de precieze voorwaarden.

De gemiddelde wachttijd van degene die een sociale huurwoning toegewezen kreeg daalt verder in 2024.

- 2023: Zoekpunten, situatiepunten en startpunten stijgen.

Het gemiddeld aantal zoekpunten dat degene had die een woning toegewezen kreeg, stijgt verder.

- 2023: Slaagkans daalt.

De slaagkans daalt in 2024.

- 2023: Minder woningen geweigerd.

Het aantal keer dat een sociale huurwoning aan een woningzoekende wordt aangeboden, blijft in 2024 stabiel.

1.10 De eerste effecten, nu geen bijsturing nodig

In het beleidsplan 'Een sociale huurwoning zoeken verandert-Voorstel voor een nieuwe woonruimte-verdeling' hebben we aangekondigd dat we zouden rapporteren over effecten die snel zichtbaar zijn. In de rapportage over het eerste jaar blijkt dat het aantal actief woningzoekenden sterk is gestegen. Zoekpunten, situatiepunten en startpunten worden ingezet om een woning te vinden. En het aantal keren dat een woning geweigerd wordt, daalt.

We zullen in 2026 gaan evalueren of we met het nieuwe systeem de resultaten behalen die we vanuit de simulatie hadden verwacht. Als dat niet het geval is, kan bijsturing nodig zijn. Redenen om bijsturing te overwegen zijn:

- Als de slaagkans van woningzoekenden met zoek- en situatiepunten niet voldoende wordt verhoogd;
- Als de kansen van starters niet voldoende vooruitgaan;
- Als bepaalde categorieën woningzoekenden problematisch weinig slaagkans krijgen, of als er andere ongewenste neveneffecten optreden (een belangrijk voorbeeld is als de doorstroming problematisch zou afnemen);
- Als zich lokaal ongewenste effecten voordoen.

1.11 Geaccordeerde briefadressen tellen mee voor regiobinding

We hebben het verzoek gehad om ook briefadressen te accepteren als bewijs dat men woonachtig is in de regio. We hebben hiervoor een nieuwe werkwijze ingevoerd, die hieraan tegemoet komt.

Communicatie

De voortgang van de nieuwe woonruimteverdeling is in het bijgaande RID geschetst aan de hand van de Jaarrapportage woonruimteverdeling 2023 van de AFWC. In het voorjaar van 2025 zullen de eerste jaar-rapportages over 2024 beschikbaar zijn. Die gaan over de aanvraag van situatiepunten en startpunten en de ontwikkeling van het aantal gevallen van beroep en bezwaar. We zullen de raad daarover informeren en over de wijze waarop we bezig zijn om het gebruik van het nieuwe puntensysteem voor minder digitaal vaardigen te vergroten. En zoals afgesproken zal in 2026 de nieuwe regionale woonruimte-verdeling worden geëvalueerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

drs. E.G.H. Dijk MPM
gemeentesecretaris/algemeen directeur

drs. M.C. van der Weele
burgemeester

Bijlage(n):
PWNRR jaarrapportage 2023