



College van B&W

Uw contact A.C. Lont

T (020) 540 42 47

F (020) 540 45 59

a.lont@amstelveen.nl

AAN
de gemeenteraad Amstelveen

Postbus 4, 1180 BA Amstelveen

*Vermeld bij reactie ons kenmerk en datum
van deze brief*

Datum 24 december 2024

Betreft Voortgang nieuwe woonruimteverdeling

Geachte leden van de gemeenteraad,

In deze brief informeren we u over de voortgang van de nieuwe regionale woonruimteverdeling. Dat doen we aan de hand van de Jaarrapportage Woonruimteverdeling in de regio Amsterdam 2023. En we informeren u over het toestaan van briefadressen als bewijs voor regiobinding bij de aanvraag van situatiepunten.

Het nieuwe puntensysteem voor het zoeken naar sociale huurwoningen

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.

Jaarrapportage Woonruimteverdeling in de regio Amsterdam 2023

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 deze brief gaan we vooral in op de ontwikkelingen die we zien in verband met het nieuwe puntensysteem.

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.



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, omdat actief zoeken in het nieuwe systeem wordt beloond met de opbouw van zoekpunten.

Van de ruim 144.000 woningzoekenden die in 2023 actief reageerden, woonden ongeveer 4.200 in Amstelveen. Het aantal actieve Amstelveense woningzoekenden steeg sinds 2022 met 750, dat is een stijging van ongeveer 22%. De grootste toename van actief woningzoekenden vond plaats in kleinere gemeenten als Landsmeer (+29%), Uithoorn (+28%) en Ouder-Amstel (+26%).

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 eventueel start-of situatiepunten opbouwen, de komende jaren beter wordt dan in het oude systeem.

Stijging aantal verhuringen

In 2023 zijn er in Amstelveen meer sociale huurwoningen aan een nieuwe huurder verhuurd dan in 2022. Dat aantal steeg van ongeveer 460 naar 530 (+23%). De stijging van het aantal verhuurde woningen ligt niet in lijn met de rest van de regio, gemiddeld daalde het aantal verhuringen in de regio juist met ongeveer 10%.

Iets meer starters, iets minder doorstromers

Starters zijn woningzoekenden die geen zelfstandige huurwoning achterlaten. Een doorstroomer 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 2022 werd in de regio 46% van de woningen toegewezen aan een starter uit de regio Amsterdam. In 2023 is dat percentage gestegen naar 49%.

Woningzoekenden van buiten de regio

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 Amstelveen werd 13% van de sociale huurwoningen toegewezen aan iemand van buiten de regio. We weten overigens niet hoeveel Amstelveners omgekeerd naar een sociale huurwoning buiten de regio zijn verhuisd.

Woningen voor Amstelveners

Van alle sociale huurwoningen in de regio die via WoningNet en Woonmatch zijn toegewezen, zijn 368 woningen toegewezen aan een Amstelvener. Dit is een kleine daling van 10% ten opzichte van 2022, toen zijn er 409 woningen aan Amstelveners verhuurd.

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

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

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.



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 Amstelveen een sociale huurwoning toegewezen kregen, was 15,1 jaar. In 2023 is de gemiddelde wachttijd gedaald naar 13,5 jaar. Dit is een gemiddelde: jongeren van 23 tot 28 jaar die een woning kregen, hebben bijvoorbeeld een veel kortere wachttijd, namelijk 2,1 jaar. Amstelveense senioren hebben gemiddeld juist een langere wachttijd, tot wel 22 jaar. Dit komt omdat senioren langer ingeschreven staan op WoningNet dan jongeren, en eventueel hebben geprofiteerd van de overgangsregeling van woon- naar wachtpunten.

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. Dat kan bijvoorbeeld komen doordat er relatief veel woningen aan ouderen toegewezen zijn.

De zoektijd is de tijd tussen eerste reactie en toewijzing. De gemiddelde zoektijd is in Amstelveen korter geworden. De gemiddelde zoektijd is gedaald van 7,2 naar 5,9 jaar. De zoektijd is in de regio het langst voor woningzoekenden van 35 tot 55 jaar, namelijk ongeveer 10 jaar.

Zoekpunten, situatiepunten en startpunten stijgen

De daling van de gemiddelde wachttijd en zoektijd komt natuurlijk omdat zoek- en situatiepunten belangrijker zijn geworden. Hierbij 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. In Amsterdam en Zaanstad zijn er daarnaast ook startpunten voor jongeren die na afloop van hun tijdelijk jongerencontract geen nieuwe woonplek kunnen vinden.

Gemiddeld over heel 2023 had een woningzoekende die in Amstelveen een woning toegewezen kreeg via WoningNet 18,9 punten. Dit aantal steeg in 2023 en neemt nog steeds toe. In het derde kwartaal van 2024 is de schatting dat een woningzoekende in de regio Amsterdam bij toewijzing van een woning gemiddeld 20,9 punten had.

Het gemiddeld aantal punten bij woningtoewijzing verschilt per groep woningzoekenden. Bij jongeren van 23 tot 28 was het gemiddeld aantal punten in Amstelveen 8,1. Bij woningzoekenden van 45 tot 55 jaar was het gemiddeld aantal punten 20,1. Starters hadden gemiddeld 15,4 punten als ze een andere woning gingen huren. Doorstromers gemiddeld 22,9 punten. Ouderen hebben vaak meer wachtpunten. Jongeren meer zoekpunten.

In 2023 hadden woningzoekenden in Amstelveen bij woningtoewijzing gemiddeld 15,4 wachtpunten, 3,4 zoekpunten en 0,1 situatiepunt. In de hele regio hadden woningzoekenden gemiddeld 12,6 wachtpunten. Het is opvallend dat Amstelveense

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.



woningzoekenden vaak meer punten hebben bij verhuring dan woningzoekenden uit buurgemeenten.

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. Omdat er veel meer woningzoekenden zijn dan woningen is de slaagkans laag. Door de toename in actief woningzoekenden is de slaagkans gedaald.

De slaagkans is in Amstelveen gedaald van 0,8% in 2022 naar 0,6% in 2023. Dat betekent dat in 2023 0,8% van de woningzoekenden die in Amstelveen een woning zochten er een vonden. De gemiddelde slaagkans van de regio in zijn geheel is ook gedaald van 6,8% naar 4,8%.

De slaagkans van Amstelveners op een woning ergens in de regio Amsterdam is 5,3%. Dat is iets hoger dan het gemiddelde van de regio, dat is 4,8%. De slaagkans van mensen buiten de regio, de vestigers, is het laagste, namelijk 2,2%.

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%.

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. Let op, het komt ook voor dat een corporatie de aangeboden woning intrekt.

De eerste effecten, nu geen bijsturing

In het beleidsplan 'Een sociale huurwoning zoeken verandert-Voorstel voor een nieuwe woonruimteverdeling' 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.



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 werkwijze ingevoerd. Sommige gemeenten werken met een lijst met vastgestelde briefadressen waarbij gecontracteerde hulpverleners controleren of er regiobinding is.

Bij andere gemeenten controleert de gemeente zelf of er sprake is van regiobinding als er in het verzoek om situatiepunten sprake is van een briefadres. Een aanvrager van situatiepunten die een briefadres heeft, komt niet meer pas in de bezwaarfase in aanmerking voor toekenning van zijn aanvraag. Dat was eerder wel het geval.

Vervolg

De voortgang van de nieuwe woonruimteverdeling is in deze raadsbrief geschetst aan de hand van de Jaarrapportage woonruimteverdeling 2023 van de AFWC. In het voorjaar van 2025 zullen de eerste jaarrapportages 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 u 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 woonruimteverdeling worden geëvalueerd.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Amstelveen,
de secretaris, de burgemeester,

Bert Winthorst

Tjapko Poppens

Dit document is elektronisch ondertekend. Zie de elektronische handtekening(en) rechtsboven op pagina 1.

Bijlagen

1. Jaarrapportage woonruimteverdeling in de regio Amsterdam 2023