

Ter kennisneming

Datum B&W vergadering	6 februari 2024
Portefeuillehouder	Wethouder N. Bonenkamp
Documentkenmerk	D/2024/131247 behorende bij zaak: Z/2024/036490
Bijlage(n)	B1. Maandmonitor sociale huurwoning zoeken september

Onderwerp: Regionale voortgang Woonruimteverdeling

Aan de raad van Landsmeer,

Met deze brief wordt u geïnformeerd over de voortgang van de nieuwe woonruimteverdeling.

Inleiding

Woningen die via WoningNet en Woonmatch in de woningmarktregio worden aangeboden, worden sinds 16 januari 2023 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 nu zelf invloed op hun slaagkansen door zoekpunten te vergaren door actief te zoeken en, wanneer van toepassing, door situatie- en/of startpunten aan te vragen. De nieuwe woonruimteverdeling beoogt ervoor te zorgen dat mensen die het hardst een nieuwe woning nodig hebben, een betere kans krijgen om een sociale huurwoning te vinden.

Woningzoekenden kunnen in bepaalde situaties extra punten aanvragen. Het gaat om de volgende groepen: inwonende huishoudens met kinderen; huishoudens met kinderen na relatiebreuk; problematisch thuiswonende jongeren (pleegjongeren en jongeren met ambulante ondersteuning).

Eerste resultaten januari 2023 t/m september 2023

Het regionale platform van woningcorporaties (PWNR) heeft een tussentijdse monitor (januari 2023 t/m september 2023) opgesteld op regionaal niveau van de belangrijkste resultaten van de nieuwe woonruimteverdeling.

Veel aanvragen start- en situatiepunten

Er wordt veel gebruik gemaakt van de mogelijkheid om start- of situatiepunten aan te vragen. Het op jaarbasis geraamde aantal van 3.580 aanvragen situatiepunten voor de gehele regio werd al in september 2023 bereikt. Na een piek in de eerste drie maanden schommelt het aantal aanvragen in de regio sinds april 2023 rond de 260 per maand. Met name in Amsterdam worden veel punten aangevraagd; 70% van de aanvragen komt uit Amsterdam. Dit is meer dan op grond van het inwoneraantal werd verwacht.

Veel aanvragen worden afgewezen

Opvallend is dat 70% van de aanvragen niet toegekend wordt. Het Vierde Huis, de organisatie die namens de regio de aanvragen beoordeelt, geeft aan dat het niet voldoen aan de voorwaarden of het ontbreken van stukken reden is om af te wijzen.

Om meer grip te krijgen op het aantal aanvragen dat waarschijnlijk toch wordt afgewezen, wordt onderzocht of de woningzoekenden verplicht kunnen worden om al documenten aan te leveren bij het indienen van een aanvraag. Momenteel hoeft dit niet en mogen die ook later worden toegevoegd. Daarnaast worden de systemen aangepast zodat beter gemonitord kan worden waarom mensen worden afgewezen en, indien van toepassing, door welke instanties ze naar het digitale loket worden verwezen. Belangrijk aandachtspunt blijft dat men laagdrempelig een aanvraag kan indienen.

Meer actief woningzoekenden en reacties

Sinds 16 januari 2023 nam het aantal actief woningzoekenden¹ op WoningNet in de regio toe van 50.000 naar ruim 80.000. De toename van het aantal actief woningzoekenden ligt in lijn met eerdere verwachtingen; actief zoeken wordt met het nieuwe systeem namelijk beloond met de opbouw van zoekpunten. De toename van het aantal actief woningzoekenden en het aantal reacties leidt tot langere kandidatenlijsten per woning, wat voor veel woningzoekenden leidt tot een lagere positie op de lijst dan voor de invoer van de nieuwe woonruimteverdeling. De verwachting is dat de positie van woningzoekenden die actief blijven zoeken en/of start- of situatiepunten opbouwen de komende jaren beter wordt dan in het oude systeem.

Bij WoningNet ligt het aantal reacties per woningzoekenden gemiddeld aanzienlijk boven de vier reacties per maand die nodig zijn voor het opbouwen van een zoekpunt. Bij Woonmatch, het aanbiedingsplatform voor de regio Waterland, ligt dit gemiddeld echter onder de vier reacties per maand. Voor woningzoekenden die alleen zoeken naar een woning in een kleinere gemeente of een deel van een grotere gemeente, kan de beschikbaarheid van het aantal vrijkomende woningen te klein zijn om voldoende te reageren om een zoekpunt op te bouwen. Wel kunnen woningzoekenden hun zoekgebied uitbreiden om zo alsnog voldoende te reageren; het aantal reacties bij WoningNet en Woonmatch wordt opgeteld voor het verkrijgen van een zoekpunt.

Woning sneller geaccepteerd

Als gevolg van de afbouw van punten bij het weigeren van een woning is te zien dat het aanbiedingsresultaat/de acceptatiegraad² aanzienlijk verbetert. Het gemiddeld aantal keren dat een woning op WoningNet is aangeboden (inclusief de aanbieding tot toewijzing) is van tien keer gedaald naar vier keer. Voor Woonmatch daalde dit zelfs tot gemiddeld drie keer. De woningzoekenden reageren dus steeds meer op woningen die ze echt willen.

Minder bezwaar en beroep dan verwacht

Het aantal bezwaar- en beroepszaken ligt aanzienlijk lager dan van tevoren is geraamd. De nieuwe woonruimteverdeling is een geheel nieuw en uniek systeem. Nauwkeurige voorspellingen doen over de effecten hiervan op het gedrag van woningzoekenden is daarom lastig gebleken. Inmiddels is de extra capaciteit die voor de regionale afhandeling van bezwaar en beroep was gereserveerd deels afgeschaald.

In de eerste weken na livegang kregen gemeenten en woningcorporaties klachten van woningzoekenden die aangaven dat zij via de website geen bezwaar in konden dienen. Dit probleem is inmiddels opgelost. Er zijn nog wel andere problemen die het lastig maken om met het programma te werken. Hierover is men in gesprek met de ontwikkelaar.

Aantonen binding met de regio bij aanvraag situatiepunten

Voor economisch dak- en thuislozen blijft het in veel gevallen moeilijk om te voldoen aan de voorwaarde van binding aan de regio. Dat kan nu alleen aangetoond worden door een inschrijving op een woonadres in de Basisregistratie Personen (BRP). Vaak heeft deze groep wel een briefadres, maar staan zij om verschillende redenen niet ingeschreven op een woonadres. Bijvoorbeeld omdat men in de opvang verblijft, of inwoont bij iemand die een uitkering heeft. Wij erkennen dit probleem.

Daarom is besloten te onderzoeken of het hebben van een briefadres ook voldoende bewijs van regiobinding kan vormen. Bijvoorbeeld door te werken met een lijst van geaccordeerde briefadressen, waaruit blijkt dat het waarschijnlijk is dat de betreffende persoon in de regio verblijft. Daarnaast is besloten om vooruitlopend, al tussenoplossing tot aan de evaluatie in 2026, in de bezwaarfase ook ander bewijs dan alleen een inschrijving in het BRP op een woonadres te accepteren. Dit besluit wordt breed gecommuniceerd.

¹ Een actief woningzoekende is iemand die in het afgelopen jaar minimaal één keer op een woning via WoningNet of Woonmatch heeft gereageerd.

² Aanbiedingsresultaat: het gemiddeld aantal keren dat een woning is aangeboden (inclusief de aanbieding tot toewijzing). Acceptatiegraad: de acceptatiegraad geeft aan hoeveel keer een woning gemiddeld wordt aangeboden voordat deze wordt verhuurd, inclusief de aanbieding die tot de uiteindelijke acceptatie heeft geleid.

Doorzetten startpunten tot tenminste 2028

In het beleidsvoorstel voor het experiment startpunten was opgenomen om na twee jaar het experiment te evalueren en een besluit te nemen over voortzetting. Twee jaar blijkt echter een te korte periode om te starten, te evalueren en een besluit te nemen. Zo zijn de effecten van de startpunten op dit moment nog niet meetbaar. Daarnaast worden jongeren waarvan het contract over twee jaar afloopt al geïnformeerd over de mogelijkheid van het aanvragen van startpunten. Dit omdat jongeren een half jaar voor het aflopen van het contract al startpunten kunnen aanvragen. Op het moment van aanvragen dienen zij ook al 12 zoekpunten opgebouwd te hebben (dit kost minimaal 1 jaar).

Het college heeft daarom besloten om, indien de effecten van startpunten meetbaar zijn, begin 2025 het experiment te evalueren. De resultaten hiervan worden dan meegenomen bij de integrale evaluatie van de nieuwe woonruimteverdeling in 2026, een eventueel besluit over doorgaan met startpunten wordt ook dan pas genomen. Aangezien jongeren met een aflopend contract al 2 jaar van tevoren een brief ontvangen om hen erop te attenderen over het aanvragen van startpunten bekent dit dat het experiment startpunten, ongeacht het te nemen besluit in 2026, tot tenminste 2028 wordt doorgezet.

Onderzoek minder digitaal vaardigen

Tijdens de implementatie van de nieuwe woonruimteverdeling eind 2022 is onderzocht in hoeverre minder digitaal vaardigen het nieuwe puntensysteem en de communicatie daarover begrijpelijk vinden. Op basis van dit onderzoek zijn er een aantal wijzigingen in met name de communicatie doorgevoerd. Afgelopen zomer is onderzocht hoe laaggeletterden het nieuwe puntensysteem ervaren. De resultaten van dit onderzoek en de te nemen maatregelen zijn in het voorjaar van 2024 bekend en u wordt hierover te zijner tijd geïnformeerd.

Vervolg

Deze tussentijdse monitor van de belangrijkste resultaten is opgesteld door de corporaties van het PWN en vooralsnog alleen beschikbaar op regionaal niveau. In 2024 volgt een uitgebreide rapportage over het jaar 2023. Deze geeft op gemeentelijk niveau onder andere inzicht in het aantal toewijzingen, de verhuisstromen en slaagkansen voor verschillende doelgroepen en typen woningen. De verwachting is dat deze rapportage in derde kwartaal van 2024 beschikbaar is. Daarnaast wordt, zoals afgesproken, in 2026 de nieuwe regionale woonruimteverdeling uitgebreid geëvalueerd.

Wij vertrouwen erop u hierbij voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

namens het college van burgemeester en wethouders van Landsmeer,

L.A. (Léon) de Lange
Burgemeester

P.G. (Peter) Küppers
gemeentesecretaris