

Onderwerp: Voortgang nieuwe woonruimteverdeling
Datum: 30-01-2024
Portefeuillehouder: M. Everhardt
Team: Beleid Samenleving
Steller: Ani Asoian

Wat is de voorgeschiedenis en de concrete aanleiding van de informatie?

In deze lvhC wordt u geïnformeerd over de voortgang van de nieuwe woonruimteverdeling aan de hand van een tussentijdse regionale monitor over de eerste 8 maanden (januari 2023 t/m september 2023). Sinds 16 januari 2023 is de nieuwe regionale woonruimteverdeling live in alle gemeenten die horen bij de Regionaal Actieplan-regio (RAP-regio) Amsterdam, Amstelland-Meerlanden en Zaanstreek-Waterland. De raad is op 27 september 2022 geïnformeerd over deze ingangsdatum. Woningen die via WoningNet en Woonmatch in de woningmarktregio worden aangeboden, worden sindsdien toegewezen op basis van het aantal punten dat een woningzoekende heeft opgebouwd. Daarvoor was enkel 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 door situatie- en of startpunten aan te vragen. Op deze manier zijn zij zelf in staat om punten op te bouwen en hun positie op de ranglijst te verbeteren. 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.

Ligt aan de informatie een collegebesluit ten grondslag?

Ja, datum: 23-01-2024.

Samenvatting

De Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) heeft een tussentijdse monitor opgesteld op regionaal niveau van de belangrijkste resultaten. Hieronder zijn deze samengevat.

Aanvragen start- en situatiepunten

Met de start van de nieuwe woonruimteverdeling kunnen woningzoekenden in bepaalde situaties extra punten aanvragen. Het gaat om de volgende groepen: inwonende huishoudens met kinderen; huishoudens met kinderen na relatiebreuk; problematisch thuiswonende jongeren zoals pleegjongeren en jongeren met ambulante ondersteuning. Daarnaast is het voor jongeren in Zaanstad en Amsterdam van wie het jongerencontract afloopt mogelijk om 10 startpunten aan te vragen. Hiermee vergroten jongeren hun kans om na afloop van hun jongerencontract door te stromen naar een andere passende woning.

Er wordt veel gebruik gemaakt van de mogelijkheid om situatiepunten aan te vragen. Het op jaarbasis geraamde aantal van 3.580 aanvragen situatiepunten voor de gehele regio werd al in september 2023 gepasseerd. Na een piek in de eerste drie maanden na livegang, schommelt het aantal aanvragen sinds april 2023 rond de 260 per maand. Met name in Amsterdam worden veel punten aangevraagd, 70% van de aanvragen komt uit Amsterdam. Opvallend is ook dat 70% van de aanvragen niet toegekend wordt. Zie de tabel voor de cijfers van Diemen.

Aanvragen situatiepunten	Ingediend	Afgerond	Toegekend
Diemen	62	57	15

Exacte cijfers om welke redenen mensen worden afgewezen worden, zijn niet beschikbaar. 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.

Momenteel worden er meerdere maatregelen genomen om meer grip te krijgen op het aantal aanvragen en op het aantal aanvragen dat waarschijnlijk toch wordt afgewezen. Het doel van deze maatregelen is het voorkomen van aanvragen die al op voorhand een hoge kans hebben om te worden afgewezen. Belangrijk aandachtspunt blijft dat men laagdrempelig een aanvraag kan indienen.

Actief woningzoekenden, zoekpunten, reacties en aanbiedingen

Sinds 16 januari 2023 nam het aantal actief woningzoekenden¹ op WoningNet 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 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. Wat dit betekent voor de opbouw van punten en de kansen op een woning zal nader geanalyseerd worden en besproken in een volgend regionaal BO-Volkshuisvesting in het voorjaar van 2024.

Door de aanpassingen in het aanbiedingsproces vanwege het nieuwe puntensysteem, zoals onder andere het afbouwen van punten bij het weigeren van een woning, is te zien dat het aanbiedingsresultaat/acceptatiegraad² aanzienlijk verbetert. Het gemiddelde aanbiedingsresultaat/acceptatiegraad is meer dan gehalveerd. Blijkbaar reageert een woningzoekende steeds meer op woningen die ze echt willen.

Bezwaar en beroep

Het aantal bezwaar en beroepszaken ligt aanzienlijk lager dan van tevoren is geraamd. Aangezien dit een geheel nieuw en uniek systeem is, is gebleken dat nauwkeurige voorspellingen doen over de effecten hiervan op het gedrag van woningzoekenden lastig is. Inmiddels is de extra capaciteit die voor de regionale afhandeling van bezwaar en beroep was gereserveerd deels afgeschaald.

Signalen Regenbooggroep, HVO-Querido, Ombudsman

Tijdens de totstandkoming van de nieuwe woonruimteverdeling is onderzocht welke groepen in aanmerking moeten komen voor extra situatiepunten. Uiteindelijk is ervoor gekozen om aan de vier eerdergenoemde groepen extra punten toe te kennen. Er is toen ook de discussie gevoerd of economisch daklozen en thuislozen situatiepunten moeten krijgen. Hier is toen niet voor gekozen, onder andere omdat dit een erg grote groep is waardoor het effect van situatiepunten afneemt. De Regenbooggroep heeft al eerder zorgen geuit dat mensen in de opvang zonder inschrijving in het BRP op een woonadres buiten de boot zouden vallen voor situatiepunten.

Sinds de start van het systeem hebben de maatschappelijk werkers van de Regenbooggroep en HVO Querido daarom bijgehouden wat de ervaringen van gescheiden ouders en gezinnen, die verblijven in de tijdelijke opvang of op wisselende adressen, met het aanvragen van situatiepunten zijn. Hieruit komt naar voren dat het voor deze doelgroep lastig is om te voldoen aan de voorwaarden voor situatiepunten. Er is door de Regenbooggroep en de HVO-Querido gevraagd om meer maatwerk toe te passen voor de groep daklozen en om op zijn minst het hebben van een briefadres te accepteren als bewijs dat men woonachtig is in de regio. Ook de Ombudsman heeft deze zomer 2023 gevraagd waarom het hebben van een briefadres niet wordt geaccepteerd. Een belangrijke reden om op dit moment een inschrijving op een briefadres niet te accepteren, is dat dit niet altijd garandeert dat de persoon ook daadwerkelijk in de regio verblijft. Het is bij sommige gemeentes en instellingen ook mogelijk voor mensen van buiten de regio om een briefadres aan te vragen.

Het BO Volkshuisvesting erkent dat er veel mogelijke (kwetsbare) groepen zijn die gezien de wooncrisis gebaat zijn bij het toekennen van extra punten, waaronder de groep zoals hierboven beschreven. De huidige vier groepen zijn echter weloverwogen gekozen en hun omstandigheden

¹ Een actief woningzoekenden 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.

kunnen op een eenduidige en objectieve manier getoetst worden voor de gehele regio. Wanneer te veel groepen situatiepunten kunnen krijgen, hebben de punten minder effect bij het zoeken naar woningen. Daarnaast is afgesproken geen beleidswijzigingen door te voeren tot de evaluatie. Op dit moment is dan ook nog niet bekend wat de effecten van situatiepunten zijn voor de bestaande groepen. Het BO Volkshuisvesting heeft daarom besloten om de groepen die in aanmerking komen voor situatiepunten niet nu al uit te breiden en de voorwaarden niet aan te passen. Wel worden de signalen van de Regenbooggroep en HVO-Querido een belangrijk aandachtspunt in de evaluatie in 2026.

Wat betreft het verzoek om ook briefadressen te accepteren als bewijs dat men woonachtig is in de regio is besloten om, mede op advies van Directie Juridisch Bureau Amsterdam, te onderzoeken of dit toch mogelijk is, bijvoorbeeld door te werken met een lijst van geaccordeerde briefadressen. Voorwaarde is dat het hebben van een dergelijk briefadres betekent dat het waarschijnlijk is dat de persoon in de woningmarktregio verblijft. Daarnaast is besloten om vooruitlopend hierop in de bezwaarfase ook ander bewijs dan enkel een inschrijving in het BRP op een woonadres te accepteren.

Onderzoek minder digitaal vaardigen

Tijdens de implementatie van de nieuwe woonruimteverdeling is er eind 2022 een onderzoek gedaan in hoeverre minder digitaal vaardigen het nieuwe puntensysteem en de communicatie daarover begrijpelijk vinden. Op basis van dit onderzoek zijn er een aantal wijzigingen met name in de communicatie doorgevoerd. In april van 2023 heeft het Bestuurlijk Team WRV afgesproken om een vervolgonderzoek te organiseren hoe laaggeletterden het nieuwe puntensysteem nu daadwerkelijk ervaren. Dit onderzoek is in de zomer van 2023 gestart. De resultaten van dit onderzoek en de te nemen maatregelen zullen in het voorjaar van 2024 bekend zijn en u wordt hierover te zijner tijd geïnformeerd.

Conclusie en vervolg

Deze tussentijdse monitor van de belangrijkste operationele resultaten is opgesteld door de AFWC en enkel beschikbaar op regionaal niveau. We kunnen concluderen dat de implementatie van de nieuwe woonruimteverdeling succesvol is verlopen. Het is nog te vroeg om naar aanleiding van de monitor de effectiviteit van de nieuwe woonruimteverdeling te beoordelen. Wel zijn er een aantal aandachtspunten de afgelopen maanden naar voren gekomen, zoals het aantal aanvragen en toekenningen voor situatiepunten, het effect van de huidige manier van het opbouwen van zoekpunten, en welke groepen in aanmerking komen voor situatiepunten. In 2024 zal er een uitgebreide rapportage woonruimteverdeling worden opgesteld voor het jaar 2023. Hierin zal op gemeentelijk niveau onder andere inzicht worden gegeven in het aantal toewijzingen, de verhuisstromen en slaagkansen voor verschillende doelgroepen en type woningen. De verwachting is dat deze rapportage in Q3 van 2024 beschikbaar is. Daarnaast zal, zoals afgesproken, in 2026 de nieuwe regionale woonruimteverdeling worden geëvalueerd.

- EINDE -