

<u>Onderwerp:</u>	Jaarrapportage Woonruimteverdeling 2024
Datum:	7 oktober 2025
Portefeuillehouder:	M. Everhardt
Team:	Sociaal - Team Beleid Samenleving
Steller:	Wouter Jungst

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

Voor de toewijzing van sociale huurwoningen van corporaties wordt al vele jaren samengewerkt in regionaal verband. De laatste grote wijziging van het regionale stelsel voor woonruimteverdeling was de inwerkingtreding van het zogenoemde puntensysteem op 16 januari 2023. Woningen die via WoningNet en Woonmatch¹ in de woningmarktregio² worden aangeboden, worden vanaf die datum toegewezen op basis van het aantal punten dat een woningzoekende heeft opgebouwd. Vóór de invoering van dit puntensysteem was de inschrijfduur van een woningzoekende doorslaggevend bij het reageren op sociale huurwoningen. Door de toekenning van punten voor verschillende situaties moeten sociale huurwoningen beter dan voorheen terecht komen bij de huishoudens die deze het hardste nodig hebben, zoals huishoudens met een dringende huisvestingsvraag en starters.

Om de voortgang van de woonruimteverdeling te monitoren brengt het Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad (PWNR) jaarlijks de Jaarrapportage Woonruimteverdeling uit. Door middel van Informatie van het College op 21 januari 2025 bent u geïnformeerd over de Jaarrapportage Woonruimteverdeling 2023. Op 10 oktober 2025 wordt de Jaarrapportage Woonruimteverdeling 2024 bekend gemaakt. Door middel van deze Informatie van het College wordt de rapportage aan de raad aangeboden en worden de belangrijkste resultaten benoemd.

Ligt aan de informatie een collegebesluit ten grondslag?

Ja, datum: 7 oktober 2025.

Samenvatting

De Jaarrapportage Woonruimteverdeling 2024 is een omvangrijk document. In deze samenvatting worden de belangrijkste uitkomst geduid. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen uitkomsten op regionale schaal en uitkomsten die specifiek voor Diemen gelden. Op regionale schaal is de werking van het puntensysteem terug te zien; het doel van het puntensysteem lijkt in zekere mate bereikt te worden. Anderzijds zien we dat een aantal van de uitkomsten voor de regio in zijn geheel in Diemen slechts beperkt terugkomen, of dat de uitkomsten voor Diemen een andere kant op bewegen. Een belangrijke uitkomst is dat er meer woningzoekenden uit Diemen een sociale huurwoning in de regio hebben gevonden, dan er woningzoekenden uit de regio in sociale huurwoningen in Diemen zijn ingestroomd.

Uitkomsten regio

De belangrijkste uitkomsten van de jaarrapportage op regionale schaal zijn:

- *Toename aantal actief woningzoekenden*
In 2024 nam het aantal actief woningzoekenden in de regio toe van 144.000 naar 170.000 (+18%). De toename van het aantal actief woningzoekenden komt overeen met de

¹ Woonmatch is net als WoningNet een aanbodplatform voor sociale huurwoningen van corporaties. Op Woonmatch Waterland staan woningen in de gemeenten Purmerend, Waterland, Edam-Volendam en Oostzaan.

² De woningmarktregio wordt gevormd door de gemeenten Aalsmeer, Amstelveen, Amsterdam, Diemen, Edam-Volendam, Haarlemmermeer, Landsmeer, Oostzaan, Ouder-Amstel, Purmerend, Uithoorn, Waterland, Wormerland en Zaanstad.

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

- **Toename aantal verhuringen**

In 2024 zijn er in de regio meer sociale huurwoningen verhuurd dan in 2023. Dit aantal steeg met 9% naar 12.851 woningen. Van deze woningen verscheen 58% op WoningNet of Woonmatch. 42% werd direct bemiddeld aan woningzoekenden met een urgentieverklaring en statushouders.

- **Geringe toename aandeel starters**

In 2024 zijn opnieuw meer sociale huurwoningen zijn toegewezen aan starters. Het aandeel verhuringen aan starters steeg van 48% naar 50%. Het aandeel doorstromers nam hierdoor iets af.

- **Afname gemiddelde wachttijd**

De gemiddelde wachttijd van woningzoekenden daalde in van 12,1 jaar naar 10,7 jaar in 2024. Dit is eveneens een gevolg van het puntensysteem, waarbij niet langer uitsluitend inschrijfduur bepalend is. Overigens is dit cijfer een gemiddelde. Jongeren van 23 tot 28 jaar die een woning kregen, hebben een veel kortere wachttijd, namelijk 6,1 jaar. Senioren hebben gemiddeld juist een langere wachttijd, namelijk 17,0 jaar.

- **Afname gemiddelde zoektijd**

De zoektijd is de tijd tussen de eerste reactie op WoningNet of Woonmatch en de toewijzing van een sociale huurwoning. Anders gezegd is de zoektijd het (gemiddelde) aantal jaren dat een woningzoekende nodig heeft om een sociale huurwoning te vinden via het aanbodmodel, gemeten vanaf een eerste reactie op een woning tot de daadwerkelijke toewijzing van een woning. De gemiddelde zoektijd is gedaald van 5,7 jaar in 2023 naar 5,3 jaar in 2024.

- **Afname slaagkans**

Ondanks de toename van het aantal verhuringen is de slaagkans gedaald van 4,8% naar 4,4%. Dit komt door de toename van het aantal actief woningzoekenden, die groter is dan de toename van het aantal verhuringen. De slaagkans van 65-plussers is met 15,1% veel groter dan het gemiddelde. Doorstromers hebben nog steeds een grotere slaagkans dan starters. Het verschil in slaagkans tussen starters en doorstromers is wel kleiner geworden.

- **Afname woningweigerings**

Sinds de invoering van het puntensysteem worden minder woningen geweigerd. Voor invoering van het puntensysteem werd een woning gemiddeld ruim 8 keer opnieuw aangeboden voordat die door een woningzoekende geaccepteerd werd. Dat is gedaald naar 3 keer in 2024. In het nieuwe puntensysteem verliezen woningzoekenden punten als ze een woning weigeren.

De effecten van de invoering van het puntensysteem zijn ook in 2024 goed zichtbaar. De daling van de gemiddelde wachttijd en zoektijd komt omdat zoek-, situatie- en startpunten belangrijker zijn geworden. Gemiddeld over heel 2024 had een woningzoekende die een woning toegewezen kreeg via WoningNet 23 punten. Dit aantal steeg tussen januari 2024 en december 2024 en stijgt naar verwachting in 2025 verder door. Bij de start in 2023 was het gemiddeld aantal punten bij toewijzing nog 16 punten.

Uitkomsten gemeente Diemen

Specifiek voor de situatie in Diemen kunnen de volgende uitkomsten uit de jaarrapportage worden benoemd:

- **Toename aantal actief woningzoekenden**

De toename van het aantal actief woningzoekenden is ook in Diemen zichtbaar. In totaal 35.803 (+5,6%) van de actief woningzoekenden heeft in 2024 op minimaal één woningadvertentie in Diemen gereageerd. In totaal 2.423 (+16,2%) actief woningzoekenden is afkomstig uit Diemen.

- **Gelijk aantal verhuringen**

In 2024 werden in totaal 108 sociale huurwoningen in Diemen toegewezen. Dat aantal is vrijwel gelijk aan het aantal van 111 in 2023.

- **Meer doorstromers dan starters**

Waar op regionale schaal de meeste verhuringen naar starters gaan, ging in Diemen juist 46% van de verhuringen naar doorstromers. Verder ging 38% naar starters en 16% naar vestigers³.

³ Met vestigers wordt in dit verband bedoeld op woningzoekenden afkomstig van buiten de regio, waarbij onbekend is of de woningzoekende starter of doorstromer is.

- *Beperkte afname gemiddelde wachttijd*
Ten opzichte van de regio is de gemiddelde wachttijd voor sociale huurwoningen in Diemen relatief hoog en neemt deze minder sterk af dan in de regio. In termen van benodigde inschrijfduur (en eventuele woonduur op basis van een overgangsregeling⁴), heeft een woningzoekende voor woonruimte in Diemen meer inschrijfduur nodig dan gemiddeld in de regio. In de verschillende weergaven van de benodigde wachttijd is ook terug te zien dat de wachttijd voor de laagste inkomenscategorie en voor éénpersoonshuishoudens erg hoog is. Dat is te verklaren door het tekort aan kleine sociale huurwoningen onder de aftoppingsgrens in Diemen.
- *Toename zoektijd*
In lijn met de relatief hoge wachttijd voor een sociale huurwoningen in Diemen is tevens een relatief hoge zoektijd te zien. Bovendien nam de zoektijd voor woningen in Diemen in 2024 juist toe naar 6,6 jaar, waar de zoektijd op regionale schaal juist daalde naar 5,3 jaar.
- *Toename slaagkans woningzoekenden uit Diemen*
Kijkend naar de ontwikkeling van slaagkansen valt op dat de slaagkans voor woningzoekenden afkomstig uit Diemen in 2024 iets toenam, naar 3,7%. Deze toename kan verklaard worden door de stijging van het absolute aantal van 139 woningzoekenden afkomstig uit Diemen dat in 2024 een sociale huurwoning (in Diemen en de regio) kreeg toegewezen.

Samenvattend kan gesteld worden dat het voor woningzoekenden uit Diemen nog lastiger is om een sociale huurwoning te kunnen vinden. De uitkomsten die specifiek voor Diemen gelden, kunnen verklaard worden aan de hand van de kenmerken van de voorraad sociale huurwoningen in Diemen. De voorraad sociale huurwoningen in Diemen is verhoudingsgewijs gering. En in vergelijking met Amsterdam zijn de sociale huurwoningen in Diemen qua omvang gemiddeld wat groter. Daardoor heeft Diemen binnen de sociale woningvoorraad een tekort aan kleine en goedkope sociale huurwoningen, die geschikt zijn voor eenpersoonshuishoudens en huishoudens met een zeer laag inkomen. In het stelsel voor woonruimteverdeling vertaalt dat zich in bijvoorbeeld de uitkomst dat het in Diemen lastiger is voor starters en er verhoudingsgewijs meer doorstromers zijn. Het hoge aandeel doorstromers vertaalt zich vervolgens in de relatief hoge wachttijd en de langere zoektijd in Diemen. Dat de slaagkans van woningzoekenden uit Diemen in 2024 desondanks is toegenomen, valt te verklaren door het relatief grote aantal woningzoekenden uit Diemen dat een sociale huurwoning buiten Diemen in de regio heeft gevonden.

Om meer woningzoekenden afkomstig uit Diemen te laten slagen voor sociale huurwoningen binnen Diemen, zal sterker ingezet worden op de toepassing van lokale voorrang. Dit vereist eerst afstemming met de regiogemeenten en corporaties. Vervolgens moeten daarvoor enkele wijzigingen aan de bepalingen voor lokale voorrang in de Huisvestingsverordening worden doorgevoerd.

Vervolg

Als volgend jaar ook de cijfers over 2025 beschikbaar komen, zal de werking van de eerste drie jaar van het puntensysteem geëvalueerd worden. Naar aanleiding van die evaluatie zal bezien worden in hoeverre en waarop aanpassing van het puntensysteem in het regionale stelsel noodzakelijk is. Eventuele aanpassingen worden in regionaal verband voorbereid en afgestemd.

In Diemen moet uiterlijk per 1 juli 2026 een nieuwe Huisvestingsverordening ingaan. Besluitvorming over de nieuwe Huisvestingsverordening in Diemen is gepland in het tweede kwartaal van 2026. De benodigde regionale afstemming over de voorgenomen aanpassingen om de toepassing van lokale voorrang te vergroten, wordt in het lopende kwartaal worden gestart.

Ter inzage in iBabs

PWNR Jaarrapportage Woonruimteverdeling 2024

- EINDE -

⁴ In het verleden konden woningzoekenden naast inschrijfduur ook reageren op basis van zogeheten woonduur (de duur dat een woningzoekende reeds in een zelfstandige woning woonachtig was). Sinds 1 juli 2015 telt woonduur niet meer mee, tenzij een woningzoekende gebruik heeft gemaakt van de toenmalige overgangsregeling. Voor hen telt woonduur wel mee bij de wachttijd.