Gemeente Aalsmeer

Toelichting Huisvestingsverordening Aalsmeer 2025

1. Aanleiding

Op grond van de Huisvestingswet 2014 kunnen gemeenten regels opstellen voor de verdeling van schaarse huurwoningen en regels waarmee wijzigingen in de voorraad van zowel huur- als koopwoningen worden gereguleerd. Voor de inzet van dit instrumentarium dient de gemeenteraad aan te tonen dat er sprake is van schaarste aan woningen. Een huisvestingsverordening heeft een werking van maximaal vier jaar.

Ter voorbereiding op een besluit over de huisvestingsverordening Aalsmeer 2025 is onderzocht of er in de gemeente Aalsmeer daadwerkelijk sprake is van schaarste aan woningen en welke categorieën woningen dit betreft. De analyse is te vinden in de "Schaarsterapportage huisvestingsverordening gemeente Aalsmeer 2025". Ter bestrijding van de nadelige gevolgen van deze schaarste stelt de gemeente Aalsmeer de Huisvestingsverordening Aalsmeer 2025 vast.

3. Woonruimteverdeling

Er is schaarste aan beschikbare sociale huurwoningen in de woningmarktregio Amsterdam. Om die schaarste eerlijk te verdelen zijn er al jaren regels voor woonruimteverdeling die in de hele regio gelden. Binnen deze regels blijkt het voor huishoudens met een dringende behoefte of noodzaak om binnen de regio te komen wonen of te verhuizen erg lastig om geschikte woonruimte te vinden. Om die reden hebben de gemeenten en corporaties besloten om over te stappen op een nieuw toewijzingssysteem waarmee de positie van de huishoudens die het hardst een nieuwe woning nodig hebben, naar verwachting wordt verbeterd.

In 2020 is hiervoor, na een uitgebreid participatietraject en een formele inspraakprocedure, het beleidsvoorstel "Een sociale huurwoning zoeken veranderd" opgesteld. Dit beleidsvoorstel is in het voorjaar van 2021 door alle gemeenten in de woningmarktregio Amsterdam vastgesteld. Op 16 januari 2023 is het nieuwe woonruimteverdeelsysteem ingegaan.

Het nieuwe systeem is gebaseerd op punten. De woningzoekende met de meeste punten krijgt de aangeboden woning toegewezen. Er zijn drie soorten punten:

1. Wachtpunten, die vergelijkbaar zijn met de oude inschrijfduur;
2. Zoekpunten, die kunnen worden verkregen door actief op zoek te zijn naar een woning;
3. Situatiepunten, voor mensen in specifieke, kwetsbare situaties, zoals relatiebreuk waarbij minderjarige kinderen zijn betrokken, woningzoekenden die helemaal niet beschikken over eigen woonruimte en jongeren die nog thuis wonen en voor wie dit door omstandigheden problematisch is geworden.

In de voorgaande Huisvestingsverordening Aalsmeer 2023 zijn de betreffende artikelen op het nieuwe systeem aangepast. In de nieuwe huisvestingsverordening Aalsmeer 2025 zijn nog een aantal technische wijzigingen doorgevoerd zodat de verordening beter aansluit op de realiteit en afgesproken werkwijze.

3. Toelichting bij enkele artikelen

Artikel 2.1.1. Werkingsgebied

De gewijzigde Huisvestingswet 2014 geeft de mogelijkheid om naast een vergunningplicht voor het in gebruik geven of nemen van sociale huurwoningen zo'n zelfde vergunningsplicht ook voor betaalbare nieuwbouw koopwoningen en middeldure huurwoningen in te voeren. In Aalsmeer is hiervoor gekozen en om die reden is aan artikel 2.2.1, tweede lid onderdeel b en c toegevoegd. Daarin is de vergunningsplicht opgenomen. De schaarste aan betaalbare koopwoningen en middeldure huurwoningen is in Aalsmeer voldoende gebleken.

Voor betaalbare koopwoningen is gekozen om aan te sluiten bij de hoogste grens die de wet ons toestaat, namelijk de landelijke betaalbaarheidsgrens. Voor 2025 is de grens op €405.000 gesteld. De reden om te kiezen voor de hoogste grens is allereerst dat er een beperkt aantal woningen tot aan deze grens worden gerealiseerd en het juist bij die woningen nodig is om te zorgen dat ze bij de inkomensdoelgroep terecht komen. Een lagere grens stellen heeft in Aalsmeer weinig zin omdat er weinig aanbod is waarvan de koopprijs veel lager ligt dan €405.000. Een hogere grens is vanuit de wet niet toegestaan. De wet regelt dat deze grens ook jaarlijks geïndexeerd wordt door de minister en dat die geïndexeerd wordt op basis van het CPI. Net als bij de andere prijs- en inkomensgrenzen zal de gemeente steeds per ingang van een kalenderjaar voor zorgen dat de grenzen geïndexeerd worden volgens de in artikel 4 opgenomen wijze.

Artikel 2.2.1. Toelatingscriteria

De gekozen inkomensgrens sluit aan bij de inkomensgrens voor middeninkomens zoals die landelijk bepaald is in de Uitvoeringswet huurprijzen (zie hier), te weten € 62.191,- voor een eenpersoonshuishouden en € 82.921,- voor een meerpersoonshuishouden. Deze grens is gekozen om ervoor te zorgen dat de middeldure huurwoningen terecht komen bij starters en lage tot middeninkomens. Daarnaast is gekozen om zo min mogelijk verschillende grenzen te gebruiken en daarmee zoveel mogelijk consistentie in het beleid te houden.

Artikel 2.2.2. Jaarlijkse aanpassing van huur- koopprijs en inkomensgrenzen

De koopprijs- en inkomensgrenzen worden jaarlijks geïndexeerd. De inkomensgrens voor sociale huurwoningen van toegelaten instellingen ligt vast op grond van de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Deze inkomensgrenzen voor sociale huurwoningen worden door het Rijk geïndexeerd en opnieuw vastgesteld. Deze grens geldt ook voor de particuliere sociale huurvoorraad. Voor bepaalde categorieën, zoals urgente woningzoekenden, ligt de inkomensgrens iets hoger. Voor middeldure huurwoningen is ook aansluiting gezocht bij de wettelijke indexering. Deze inkomensgrenzen worden namelijk ook gebruikt voor de jaarlijkse inkomensafhankelijke huurverhoging voor de sociale huur, zodat op gelijke wijze geïndexeerd kan worden. Voor de koopprijsgrens van betaalbare koopwoningen is aansluiting gezocht bij de definitie van betaalbare koop zoals deze te vinden is in de Huisvestingswet, artikel 7, vierde lid.

Artikel 2.2.3. Aanvullende voorrangsregels voor middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen

De gewijzigde Huisvestingswet 2014 maakt het verlenen van voorrang aan woningzoekenden die voldoen aan het ingezetencriterium en/of maatschappelijke of economisch gebonden zijn aan Aalsmeer expliciet mogelijk. Denk bij maatschappelijke

gebondenheid aan leraren die lesgeven in Aalsmeer, de vrijwillige brandweerman die bij spoed snel bij de Aalsmeerse kazerne dient te zijn, of de verpleegster die zorg aan huis biedt in Aalsmeer. De wet stelt hier ook eisen aan, namelijk dat er een tekort moet zijn aan deze beroepen in de gemeente én dat deze beroepen van vitaal belang zijn voor de lokale samenleving. Gemeenten mogen dit laatste zelf onderbouwen. Van de middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen mag maximaal 50% van de woningen per project zo worden verdeeld. Het college stelt, op basis van deze criteria, per project aanvullende voorrangsregels vast, die deze kaders verder invullen.

Artikel 2.4.7 Toewijzing woonruimte op basis van punten
Zoekpunten en situatiepunten zijn nieuw en kunnen worden opgebouwd vanaf het moment dat de wijzigingsverordening in werking treedt. Zoekpunten kunnen door iedereen worden opgebouwd door actief te zoeken naar een passende woning en ten minste vier keer per maand op een aangeboden passende woning te reageren. Zo kan per maand een zoekpunt worden opgebouwd, tot een maximum van dertig punten. Per maand dat niet voldoende actief (geen enkele reactie wordt geplaatst) wordt gezocht vervalt één zoekpunt. Als er 1-3 reacties worden geplaatst blijft het aantal zoekpunten dat is opgebouwd gelijk. Situatiepunten kunnen onder de in de artikelen 2.5.3 of 2.6.2 vermelde criteria worden opgebouwd.

Vanaf de inwerkingtreding van de gewijzigde verordening zal het effect geleidelijk intreden. Een woningzoekende die in aanmerking komt voor zoekpunten heeft ten minste twee jaar en zes maanden nodig om het maximumaantal van dertig zoekpunten te bereiken. Een woningzoekende die zowel voor zoekpunten als voor situatiepunten in aanmerking komt kan parallel nog twaalf situatiepunten opbouwen.

Artikel 2.5.2 Toelatingscriteria opbouw situatiepunten
In het aanvraagformulier wordt aangegeven welke stukken en informatie een woningzoekende moet verstrekken bij de aanvraag. Dat houdt in dat alle stukken compleet aanwezig moeten zijn voordat een woningzoekende situatiepunten kan gaan opbouwen.

Artikel 2.5.5 Algemene weigeringsgronden verklaring opbouw situatiepunten
Voor de uitwerking van de procedure voor aanvraag situatiepunten, de procedure rond het de opbouw, het verminderen en het inzetten van deze punten en de reactietermijnen stellen burgemeester en wethouders nadere regels vast.

Artikel 2.6.2 Toelatingscriteria opbouw situatiepunten voor jongeren
In het vierde lid staat dat een woningzoekende jongere ten minste twee jaar voorafgaand aan de datum bij (een van zijn) ouders of pleegouders woont. Voor een jongere die in een pleeggezin woont kunnen dat verschillende pleeggezinnen zijn mits dat aansluitend het geval is geweest in die twee jaren.

Artikel 2.6.3 Opbouw en intrekking van situatiepunten voor jongeren
Situatiepunten voor jongeren kunnen worden opgebouwd tot de jongere de leeftijd van vijfendertig jaar bereikt. Punten die tot die datum zijn opgebouwd vervallen niet.

Artikel 2.6.4 Algemene weigeringsgronden verklaring situatiepuntenopbouw voor jongeren
Voor de uitwerking van de procedure voor aanvraag situatiepunten, de procedure rond de opbouw, het verminderen en het inzetten van deze punten en de reactietermijnen stellen burgemeester en wethouders nadere regels vast.

Artikel 2.7.2 Bindingscriteria: voorrang bij regionale of lokale binding

Artikel 2.7.2, eerste lid
De Huisvestingswet 2014 biedt gemeenten in woningmarktregio's met schaarste de mogelijkheid om in de huisvestingsverordening te bepalen dat voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de regio of de gemeente. In artikel 14, tweede lid van de Huisvestingswet 2014, is opgenomen dat het voorrang geven aan deze woningzoekenden is toegestaan voor ten hoogste 50% van de toegewezen woningen die onder de huisvestingsverordening vallen. Daarvan mag ten hoogste weer 50% worden toegewezen een woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan een tot de gemeente behorende kern. Dit betekent dat maximaal 25% van het aantal woningen kunnen worden toegewezen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente.

Artikel 2.7.2, tweede lid
In deze verordening wordt er voor gekozen om gebruik te maken van de mogelijkheid om voorrang te geven aan woningzoekenden die maatschappelijk gebonden zijn en die voldoen aan de eisen van artikel 14, derde lid onder b van de Huisvestingswet 2014 derhalve aan woningzoekenden die maatschappelijk gebonden zijn en die de afgelopen zes jaar onafgebroken ingezetene van de gemeente zijn geweest, dan wel daar gedurende de afgelopen tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene van de gemeente zijn geweest.

Artikel 2.7.2, derde lid
De gemeenten in de regio's Amstelland-Meerlanden, Amsterdam en Zaanstreek-Waterland hebben een voorstel ingediend bij het ministerie van Binnenlandse Zaken voor een experiment in het kader van de Crisis en Herstelwet. Dit experiment vraagt ruimte om het aandeel voor lokale voorrang op basis van de Huisvestingswet tijdelijk te verhogen van 25% naar 30%. Door middel van een wijziging van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet per 23 april 2021 het Rijk ingestemd met de uitvoering van het experiment. De verhoging van de lokale ruimte naar 30% gaat wel ten kosten van de regionale ruimte. Deze wordt teruggebracht naar 20% zodat de totale ruimte om woningen toe te wijzen met lokale- dan wel regionale binding gelijk blijft op maximaal 50%.

Het percentage van 30% van de woningen dat met voorrang mag worden toegewezen aan huishoudens met lokale economische of maatschappelijke binding geldt binnen het experiment niet meer per individuele gemeente, maar als gemiddelde voor de gehele woningmarktregio. Hierdoor kan het voorkomen dat gemeenten in een bepaald kalenderjaar een hoger percentage toewijzingen met lokale voorrang hebben dan 30%. Voorwaarde hierbij is dat dit hogere percentage in andere gemeente(n) wordt gecompenseerd. Toepassing van het experiment om als individuele gemeente naar boven toe af te wijken van het gemiddelde percentage van 30% is daarom pas mogelijk nadat alle gemeenten in de regio het eens zijn geworden over de wijze waarop de lokale toewijzingsruimte over de regio wordt verdeeld. Met de regiogemeenten is overeenstemming bereikt dat in eerste instantie wordt gestart met 30% lokale ruimte per individuele gemeente. Het voorkomen van een overschrijding is een verantwoordelijkheid van de gemeente zelf. Er zijn met regiogemeenten afspraken gemaakt over monitoring en evaluatie van de verdeling.

Artikel 2.7.4, vierde lid
Burgemeester en wethouders kunnen in nadere regels de toepassing van het tweede lid uitwerken, bijvoorbeeld door de hoeveelheid woningen vast te leggen die voor de voorrang voor de betreffende doelgroep mag worden gebruikt en voor het bepalen van eventuele nadere criteria.

Artikel 2.7.9 Voorrang onder voorwaarden (laatste kanstraject)
Indien er een situatie ontstaat waarbij een Aalsmeerder problematisch woonverdrag vertoont, waardoor huisvesting in de bestaande woning niet meer mogelijk is, kan ervoor worden gekozen om een laatste kanstraject te starten. Dit betekent dat woningstichting Eigen Haard of een andere toegelaten instelling een huurcontract met een zorgpartij sluit die vervolgens de woning onderverhuurt aan de zorgbehoevende. Hierbij is van groot belang dat de huurder na uiterlijk twee jaar zelfstandig gaat huren bij Eigen Haard of een andere toegelaten instelling in dezelfde woning (de zogenoemde omklapconstructie). Er is een mogelijkheid om de periode van twee jaar te verlengen, maar als er geen zicht is op omklap, dient er naar een andere woonvorm te worden gezocht, bijvoorbeeld via beschermd wonen.

Artikel 2.9.8 Overige urgentiecategorieën
Ten aanzien van de urgentiecategorieën zoals genoemd in artikel 2.9.8 lid 1 onder a en b bestaat regionaal afgestemd beleid. De onder c genoemde urgentiecategorie betreft de zogenaamde SV-urgenten. Dit zijn huishoudens die in het kader van stedelijke herstructurering, te slopen of ingrijpend te verbouwen complexen bewonen. Om hen in aanmerking te laten komen voor een urgentieverklaring, moeten burgemeester en wethouders eerst het complex als zodanig aanwijzen. Het tweede lid van artikel 2.9.8 van de verordening bevat hiervoor een regeling. De aanwijzing kan pas plaatsvinden als aannemelijk is dat de huidige bewoners van het complex binnen twee jaar moeten verhuizen. Na de aanwijzing komen de bewoners is aanmerking voor een urgentieverklaring, gelet op het bepaalde in het eerste lid, aanhef onder c.

Artikel 2.10.1 Werkingsgebied
In de gemeente Aalsmeer worden alle standplaatsen aangewezen als woonruimte als bedoeld in artikel 7, eerste lid van de wet. Door standplaatsen voor woonwagens aan te wijzen als categorie woonruimte als bedoeld in artikel 7 van de Huisvestingswet heeft de gemeenteraad geborgd dat standplaatsen voor woonwagens alleen in gebruik mogen worden genomen of gegeven indien daarvoor aan het betreffende huishouden een huisvestingsvergunning is verleend. Het college van Burgemeester en wethouders stelt nadere regels waarin is vastgelegd in welke volgorde standplaatszoekenden in aanmerking komen voor een standplaats.

3.4.1 Verhuurvergunning opkoopbescherming, aanwijzing beschermde woonruimte
Een stelsel van opkoopbescherming mag alleen worden ingevoerd als daarvoor een dringende reden is. In het eerste lid is bepaald dat de ‘beschermde’ woonruimten die in het tweede lid zijn aangewezen, niet mogen worden verhuurd zonder vergunning (‘verhuurvergunning opkoopbescherming’). Het verbod geldt volgens het eerste lid en overeenkomstig artikel 41, eerste lid, van de wet slechts voor de eerste vier jaren nadat het huis is verkocht.

De wet spreekt van ‘in gebruik geven’ van woonruimte. Verhuren is daarvan de meest voorkomende vorm, en de enige die in dit verband echt van belang is. Daarom geldt de vergunningplicht volgens het eerste lid alleen voor het verhuren van beschermde woonruimte. In het tweede lid zijn de gebieden aangewezen waar het stelsel van opkoopbescherming geldt (tweede lid, onder a) en de WOZ-waarde die als grens geldt voor wat nog (goedkope of middeldure) woonruimte is (tweede, onder b, en derde lid). De onderdelen a en b uit het tweede lid bepalen de eigenlijke keus voor de beschermde woonruimten. De onderdelen c en d zijn wettelijk verplicht. Omdat de gemeente en woningcorporaties beschermde woonruimte alleen zullen verhuren als daarvoor een goede reden is, en tegen passende, matige prijzen, is het niet nodig de vergunningplicht ook te

laten gelden voor de woonruimten uit hun bezit (onderdeel e).

Verder noemt het tweede lid, onder b, de WOZ-waarde en niet de reële verkoopprijs. Allereerst moet de vraag of een te verkopen of aan te kopen woning binnen het stelsel van de opkoopbescherming valt, duidelijk kunnen worden beantwoord als de woning te koop wordt aangeboden. Dat is noodzakelijk uit een oogpunt van rechtszekerheid. In de tweede plaats moet de vraag of de woning binnen het stelsel valt, objectief vaststaan en niet kunnen worden beïnvloed door de belanghebbenden. Met het hanteren van de WOZ-waarde wordt aan beide vereisten voldaan.

De te hanteren WOZ-waarde wordt jaarlijks geïndexeerd. Daarom staat de te hanteren WOZ-waarde niet letterlijk in de huisvestingsverordening. Afhankelijk van de situatie op de woningmarkt kan ervoor worden gekozen om de te hanteren WOZ-waarde hoger of lager te leggen. Het ijkmoment voor de opkoopbescherming is de akte van levering van een woning.

Artikel 3.4.3 Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming moet worden verleend
De in het eerste lid genoemde gevallen van 'verplichte vergunningverlening' staan in artikel 41, derde lid, van de wet. Het tweede lid verzekert dat de vergunning ophoudt te gelden als de reden waarom deze is verleend, is komen te vervallen. De betrokkenen worden eraan herinnerd doordat de naam van de betrokken persoon in de vergunning moet worden vermeld.

De 'bibob-weigering', genoemd in de aanhef van het eerste lid, ziet op gevallen waarin er ernstig gevaar bestaat dat de vergunning zal worden gebruikt om, kort gezegd, illegaal verkregen geld wit te wassen of om strafbare feiten te plegen. Zie artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (hierna: Wet bibob). Artikel 43, eerste lid, van de wet bepaalt dat de vergunning dan kan worden geweigerd; daarom wordt daarnaar verwezen.

Artikel 3.4.4 Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming kan worden verleend
Dit artikel noemt de gevallen waarin een gevraagde vergunning in beginsel zal worden verleend (eerste lid), en dat er andere, bijzondere gevallen kunnen zijn waarin het belang van de verhuurder of de huurder zo zwaar moet wegen dat vergunningverlening redelijk is (tweede lid). In alle andere gevallen wordt de vergunning geweigerd (derde lid). Er is dus sprake van een aflopende reeks: De verhuurvergunning opkoopbescherming moet worden verleend, wordt in beginsel verleend, kan misschien worden verleend, moet worden geweigerd.

In het eerste lid onder g wordt de gemeente genoemd als partij waaraan een vergunning kan worden verleend om een woningen beschikbaar te stellen voor de verhuur. Het aankopen van woningen om vervolgens te gaan verhuren is geen taak van gemeente. De gemeente koopt slechts vastgoed aan als er sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang.

Bijlage III behorende bij artikel 4.3.2 Bestuurlijke Boete
In tabel 2 zijn de boetes opgenomen voor het in gebruik geven van een binnen de opkoopbescherming aangewezen woonruimte zonder vergunning. Goedkope en middeldure woonruimten zijn in eerste instantie bedoel om in te wonen door de koper. De bescherming van de beschikbaarheid van woonruimten voor startende kopers, gelet op de schaarste aan koopwoningen en hun geringere financiële positie, is van groot belang. Het schenden van deze vergunningplicht acht de gemeente dus ook als een ernstige overtreding, gezien het

negatieve effect op de betaalbaarheid van koop- en huurwoningen en daarmee de toegankelijkheid van de Aalsmeerse woningmarkt voor potentiële eigenaar-bewoners. De boete voor het schenden van de vergunningplicht is vastgesteld op €22.500,-. Als na drie jaar een recidive overtreding wordt geconstateerd bedraagt de boete €90.000,-.

De hoogte van de boete is enerzijds afgestemd om een voldoende afschrikwekkend effect te resulteren. De boete moet namelijk zorgen dat men a priori niet tot de overtreding over gaat. Daarnaast moet de boete op een hoog bedrag worden vastgesteld omdat er sprake is van een hoge mate van profijt met het verhuren van woningen. Wanneer de boete te laag zou zijn, zou men de eventuele boete kunnen incalculeren als te accepteren verlies ten opzichte van de winst die gemaakt kan worden met commerciële verhuur. In die zin is een hoge boete nodig om te voorkomen dat men boetes voor het verhuren van woningen ‘op de koop toe neemt’.