# Bundel - 2b.Commissie Maatschappij en Bestuur oordeelsvormend van 25 mei 2023

0.1 Afsprakenlijst gecombineerde oordeelsvormende commissie Ruimte en Maatschappij en Bestuur van 25 mei 2023
- AFSPRAKENLIJST Gecombineerde Oordeelsvormende Commissie Ruimte en Maatschappij en Bestuur 25-05-2023.pdf

1 Opening door de voorzitter van de Commissie Maatschappij en Bestuur, mevrouw G. Holtrop

2 Vaststellen van de agenda
- Agenda Gecombineerde oordeelsvormende commissie R en M&B 25-05-2023 na de commissie.doc

3 Actieve informatie uit het college

4 Mededelingen vanuit de fracties

5 Opkoopbescherming en Huisvestingsverordening Aalsmeer 2023
*Aalsmeer 2023 en het raadsvoorstel opkoopbescherming Huisvestingsverordening Aalsmeer 2023 aan de gemeenteraad voor te leggen*
- 20230404 B&W besluit inzake opkoopbescherming en Huisvestingsverordening Aalsmeer 2023.pdf
- 20230328 Raadsvoorstel Opkoopbescherming en Huisvestingsverordening Aalsmeer aangepast.docx
- Bijlage 1 - Huuronderzoek Gemeente Aalsmeer 2022.pdf
- Bijlage 2 Huisvestingsverordening Aalsmeer 2023.docx
- Bijlage 3 wijzigingen t.o.v. Huisvestingsverordening Aalsmeer 2021.docx
- Bijlage 4 Huisvestingsverordening Aalsmeer 2023, Toelichting Verordening.docx
- Bijlage 5 Huisvestingsverordening Aalsmeer 2023, Schaarsterapportage.docx

6 Conceptjaarrekening 2022 en conceptbegroting 2024 Amstelland-Meerlanden overleg.
*Portefeuillehouder: G.E. Oude Kotte*
*De gemeente Aalsmeer neemt deel aan het samenwerkingsverband Amstelland Meerlanden overleg. Doel van dit voorstel is om kennis te nemen van de jaarrekening en begroting van het samenwerkingsverband en vast te stellen dat er geen zienswijze op deze documenten wordt ingezonden.*
*Vergaderorde:*
*1e termijn: fracties geven voorlopige mening over het voorstel*
*2e termijn: fracties gaan met elkaar in gesprek over wat van belang is om in te kunnen stemmen met het voorstel*
*Voorgesteld wordt dit onderwerp te agenderen voor de raadsvergadering van 8 juni 2023*
- 20230404 B&W besluit inzake concept jaarrekening 2022 en concept begroting 2024 Amstelland Meerlanden overleg.pdf
- 20230329 Raadsvoorstel concept jaarrekening 2022 en -begroting 2024 AM
- Bijlage 1 Concept jaarrekening AM-Overleg 2022.pdf
- Bijlage 2 Concept Begroting AM-overleg 2024.pdf
- bijlage 3 Aanbiedingsbrief concept jaarrekening 2022 en begroting 2024 AM.pdf

7 Plan van aanpak Masterplan Energie
*Portefeuillehouder: W. Kikkert*
*In het Raadsprogramma 2022-2026 heeft de gemeenteraad het college verzocht om een Masterplan Energie op te stellen. Daarnaast heeft de gemeenteraad in het Raadsprogramma verzocht om voor projecten en activiteiten met een grote impact op de samenleving een startnotitie te ontwikkelen en deze met de gemeenteraad af te stemmen. Het Plan van Aanpak Masterplan Energie geeft invulling aan de verzoeken van de gemeenteraad.*
*Vergaderorde:*
*1e termijn: fracties geven voorlopige mening over het voorstel*
*2e termijn: fracties gaan met elkaar in gesprek over wat van belang is om in te kunnen stemmen met het voorstel*
*Voorgesteld wordt dit onderwerp te agenderen voor de raadsvergadering van 8 juni 2023.*
- 20230404 B&W besluit inzake Plan van Aanpak Masterplan Energie.pdf
- 20230328 RAADSVOORSTEL Plan van aanpak Masterplan Energie aangepast.docx
- 20230324 Concept Plan van aanpak Masterplan Energie Aalsmeer.docx
- KAA_272 Procesplaat MPE2040 Aalsmeer_09.pdf
- 20230523 Memo 23 Afhandeling toezegging n.a.v. bespreking PvA Masterplan Energie in de commissie M&B van 11-05-2023.pdf
- 20230523 RAADSVOORSTEL Plan van aanpak Masterplan Energie aangepast.docx

8 Luchtvaartzaken
*Dit is een terugkerend agendapunt. Het doel van dit agendapunt is dat fracties of de portefeuillehouder Schiphol onderwerpen oordeelsvormend ter bespreking kunnen aandragen op het gebied van Schiphol en overlast van het vliegverkeer.*
*Actuele onderwerpen ter bespreking 48 uur vooraf aanmelden bij de griffie. Reguliere voorstellen ter besluitvorming worden afzonderlijk via de agendacommissie geagendeerd.*

9 Regionale samenwerking

10 Vragenkwartier

11 Sluiting

Gemeente Aalsmeer

# AFSPRAKENLIJST GECOMBINEERDE OORDEELSVORMENDE COMMISSIE RUIMTE EN MAATSCHAPPIJ EN BESTUUR
# D.D. 25 mei 2023

## OORDEELSVORMENDE COMMISSIE R en M&B

***Aanwezig:***
**Voorzitter:** mevrouw G. Holtrop
**Griffier:** de heer O.F. Matheijsen
**Leden:**
AA : de dames J. Keessen, D.M. Prent Bouten en L.J. Lucke en de heren D.J. Biesheuvel en W.T.J.M. Koster
CDA : de dames T. van der Meer en A.M. Harte-Fokker en de heren M.P. Buskermolen, P.F. van den Nouland, D. van Willegen, G.J.H. Winkels en B.P. Adema
VVD : de dames M. Vleghaar, E.S.I. Mijwaart en C.A.M. Simon-van Oosterhout en de heren J.G.E. Bouwmeester, J. de Vries en E.P. Abbenhuës
D66 : de heren S.J.R. de Vries en J. van der Tol
GroenLinks : de dames P. Lakerveld en J.I. Koopmann

**Portefeuillehouders:** de heren G.E. Oude Kotte, L.B. Kabout en W. Kikkert

| Tijd | Agenda punt | Onderwerp | Afspraak |
|---|---|---|---|
| 20.00 | 1. | Opening door de voorzitter, mevrouw G. Holtrop | |
| 20.02 | 2. | Vaststelling van de agenda | Conform vastgesteld |
| | 3. | Actieve informatie uit het college | Wethouder Kikkert deelt mee dat:<br>- er deze week een brief is gezonden |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | aan de minister van I&W inzake de regeling nadeelcompensatie overschrijding grenswaarden geluid Schiphol.<br>- het evenemententerrein in de Hornmeer morgenochtend officieel geopend wordt. |
| | 4. | Mededelingen vanuit de fracties | Er zijn geen mededelingen vanuit de fracties |
| 20.05 | 5. | **Opkoopbescherming en Huisvestingsverordening Aalsmeer 2023**<br>Portefeuillehouder: W. Kikkert<br><br>Toezegging:<br>Aan het einde van het jaar zal een overzicht worden verstrekt hoeveel vergunningen er zijn verstrekt; | Door naar de raadsvergadering van 08-06-2023 als akkoordstuk. Het CDA zal dan met een stemverklaring komen. |
| 20.20 | 6. | **Conceptjaarrekening 2022 en conceptbegroting 2024 Amstelland Meerlanden overleg**<br>Portefeuillehouder: G.E. Oude Kotte<br><br>Toezegging:<br>- | Door naar de raadsvergadering van 08-06-2023 als akkoordstuk |
| 20.23 | 7. | **Plan van Aanpak Masterplan Energie**<br>Portefeuillehouder: G.E. Oude Kotte<br><br>Toezegging<br>- | Door naar de raadsvergadering van 08-06-2023 als akkoordstuk |
| 20.24 | 8. | **Luchtvaartzaken** | Er zijn geen onderwerpen aangemeld voor dit agendapunt |
| 20.24 | 9. | **Regionale samenwerking** | Er zijn geen mededelingen vanuit het college of fracties over de regionale samenwerking |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 20.24 | 10. | **Vragenkwartier** | Er zijn geen vragen ingediend voor het vragenkwartier |
| | 11. | **Sluiting** | De voorzitter sluit de vergadering om 20.25 uur |

Gemeente Aalsmeer

AGENDA VOOR DE GECOMBINEERDE VERGADERING VAN DE COMMISSIE RUIMTE EN MAATSCHAPPIJ EN BESTUUR
op donderdag 25 mei 2023, 20.00 uur

## OORDEELSVORMEND

*Doel van oordeelsvormende bespreking is dat de raadsfracties de voor- en nadelen van het voorgestelde raadsbesluit hebben verkend en afgewogen en dat het inzichtelijk is voor de commissie aan welke voorwaarden het besluit moet voldoen voor een fractie om hier mee in te kunnen stemmen.*

---

| Tijd | Agenda punt | Onderwerp |
|---|---|---|
| 20.00 | 1. | **Opening door de voorzitter van de Commissie Maatschappij en Bestuur, mevrouw G. Holtrop**<br>**Griffier: O.F. Matheijsen** |
| 20.02 | 2. | **Vaststelling van de agenda** |
| | 3. | **Actieve informatie uit het college** |
| | 4. | **Mededelingen vanuit de fracties** |
| 20.05 | 5. | **Opkoopbescherming en Huisvestingsverordening Aalsmeer 2023**<br>Portefeuillehouder: W. Kikkert<br>Uit de Commissie Ruimte van 9 mei 2023 op verzoek CDA fractie<br>In het Raadsprogramma 2022-2026 is opgenomen dat in Aalsmeer opkoopbescherming voor woningen wordt ingevoerd. Doel van dit voorstel is om dat te effectueren door voor het gehele grondgebied van de gemeente regels vast te stellen die voorkomen dat goedkope en middeldure koopwoningen de eerste vier jaar na aankoop worden verhuurd.<br><br>**Vergaderorde:**<br>1e termijn: fracties geven voorlopige mening over het voorstel<br>2e termijn: fracties gaan met elkaar in gesprek over wat van belang is om in te kunnen stemmen met het voorstel<br><br>Voorgesteld wordt dit onderwerp te agenderen voor de raadsvergadering van 8 juni 2023. |
| 20.35 | 6. | **Conceptjaarrekening 2022 en conceptbegroting 2024 Amstelland Meerlanden overleg**<br>Portefeuillehouder: G.E. Oude Kotte<br>Uit de beeldvormende commissie Maatschappij en Bestuur van 11 mei 2023 op verzoek van GL/PvdA en AA.<br>De gemeente Aalsmeer neemt deel aan het samenwerkingsverband Amstelland Meerlanden overleg. Doel van dit voorstel is om kennis te nemen van de jaarrekening en begroting van het samenwerkingsverband en vast te stellen dat er geen zienswijze op deze documenten wordt ingezonden.<br><br>**Vergaderorde:** |

| | | |
|---|---|---|
| | | 1e termijn: fracties geven voorlopige mening over het voorstel<br>2e termijn: fracties gaan met elkaar in gesprek over wat van belang is om in te kunnen stemmen met het voorstel<br><br>Voorgesteld wordt dit onderwerp te agenderen voor de raadsvergadering van 8 juni 2023 |
| 21.05 | 7. | **Plan van Aanpak Masterplan Energie**<br>Portefeuillehouder: W. Kikkert<br>In het Raadsprogramma 2022-2026 heeft de gemeenteraad het college verzocht om een Masterplan Energie op te stellen. Daarnaast heeft de gemeenteraad in het Raadsprogramma verzocht om voor projecten en activiteiten met een grote impact op de samenleving een startnotitie te ontwikkelen en deze met de gemeenteraad af te stemmen. Het Plan van Aanpak Masterplan Energie geeft invulling aan de verzoeken van de gemeenteraad.<br><br>**Vergaderorde:**<br>1e termijn: fracties geven voorlopige mening over het voorstel<br>2e termijn: fracties gaan met elkaar in gesprek over wat van belang is om in te kunnen stemmen met het voorstel<br><br>Voorgesteld wordt dit onderwerp te agenderen voor de raadsvergadering van 8 juni 2023. |
| 21.35 | 8. | **Luchtvaartzaken**<br>Dit is een terugkerend agendapunt. Het doel van dit agendapunt is dat fracties of de portefeuillehouder Schiphol onderwerpen oordeelsvormend ter bespreking kunnen aandragen op het gebied van Schiphol en overlast van het vliegverkeer.<br>*Actuele onderwerpen ter bespreking 48 uur vooraf aanmelden bij de griffie. Reguliere voorstellen ter besluitvorming worden afzonderlijk via de agendacommissie geagendeerd.* |
| 21.50 | 9. | **Regionale samenwerking** |
| 22.00 | 10. | **Vragenkwartier** |
| 22.15 | 11. | **Sluiting** |

**Gemeente Aalsmeer**

| | |
|---|---|
| Onderwerp | Opkoopbescherming en Huisvestingsverordening Aalsmeer 2023 |
| Gevraagd besluit | 1. In te stemmen met de Huisvestingsverordening Aalsmeer 2023;<br>2. De raad voor te stellen:<br>1. de Huisvestingsverordening Aalsmeer 2023 vast te stellen;<br>2. De uitvoeringskosten 2023 op te nemen op de limitatieve lijst met Gemeente Amstelveen 2023, en hiervoor de begroting te wijzigen.<br>3. De structurele kosten vanaf 2024 mee te nemen in de integrale afweging bij de Kadernota 2024. |
| Bijlage | Raadsvoorstel opkoopbescherming en Huisvestingsverordening Aalsmeer 2023 |
| Besluit van de raad nodig | Ja |
| Openbaarheid | Ja<br>Persbericht |
| Participatie | Neen |
| Behandeld in B&W-vergadering d.d. | - 4 APR 2023 . nr 9 |
| Besluit B&W | **Conform advies** |

**Datum** 4 april 2023
**Nummer** Z23.005740
**Portefeuillehouder** wethouder W. Kikkert

**Besproken in staf met portefeuillehouder op** 28 maart 2023

**Afdeling** Stedelijke Ontwikkeling
**Behandelend ambtenaar** J. Gringhuis
**Telefoonnummer** 540 42 04
**E-mail** j.gringhuis@amstelveen.nl

## WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

**Wat willen we bereiken (effectindicatoren)**

Meer koopwoningen beschikbaar voor Aalsmeerders met een laag of middeninkomen.

**Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)**

Invoeren van de opkoopbescherming door de Huisvestingsverordening 2023 te accorderen en aan de gemeenteraad voor te leggen.

## ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

**Programma (speerpunt)**

Ruimtelijke ontwikkeling

**Aanleiding**

In het raadsakkoord is afgesproken dat de opkoopbescherming voor Aalsmeer wordt inge-voerd. Er is onderzoek gedaan of er voldoende onderbouwing is om de opkoopbescherming in te voeren. Hiervoor is met verschillende makelaars gesproken en zijn de koop- en huurstromen geanalyseerd. De verzamelde gegevens laten zien dat voldoende kan worden onderbouwt om de opkoopbescherming voor het hele grondgebied van Aalsmeer in te voeren. Voor het invoeren van de opkoopbescherming is een aangepaste Huisvestingsverordening nodig.

**Argumenten**

Om te bepalen of er voldoende onderbouwing is om de opkoopbescherming Aalsmeer in te voeren, is er een koop- en huurstromenanalyse uitgevoerd. Hieruit bleek dat er voldoende basis is om de opkoopbescherming in te voeren. De resultaten van dit onderzoek zijn op 20 december 2022 gedeeld met de gemeenteraad middels een presentatie tijdens de commissievergadering ruimte.

Op basis van het beleidsvoorstel over de opkoopbescherming konden burgers, bedrijven en andere belanghebbenden op het beleidsvoorstel reageren. Er zijn geen reacties binnengekomen. Daarom wordt het beleidsvoorstel onveranderd aan de raad voorgelegd.

Het complete raadsvoorstel met bijbehorende bijlagen is te vinden in de bijlage van dit collegeadvies.

**Kanttekeningen**

n.v.t.

**Financiën**

Invoering van de opkoopbescherming brengt twee soorten kosten met zich mee:
1. Eenmalige invoeringskosten
2. Uitvoeringskosten

Voor het jaar 2023 is incidenteel een budget €30.000 beschikbaar. Vanuit dit budget kunnen zowel de invoeringskosten als de uitvoeringskosten in 2023 worden gedekt. Voor de uitvoeringskosten in de daarop volgende jaren is nog geen dekking. Het gaat hierbij om € 16.000 per jaar (zijnde de kosten voor 0,05 Fte vergunningverlening en 0,1 Fte handhaving). Voorgesteld wordt om de Raad middels de kadernota 2024 om dekking voor deze kosten vanaf 2024 te vragen.

**Communicatie**

Persbericht.

**Procedure**

Na vaststelling in het college van B en W wordt het raadsvoorstel ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd en op 8 juni 2023 in de raad besproken.

Gemeente Aalsmeer

# RAADSVOORSTEL

**Raadsvoorstel nr** Z23-005740
**Datum B&W-besluit** 4 april 2023

**Voor de vergadering van raad d.d.**
9 juni 2023

**Behandelen in de raadscommissie** Ruimte en Economie
**op** 23 mei 2023

**Portefeuillehouder** wethouder W. Kikkert
**Afdeling** Stedelijke ontwikkeling
**Behandelend ambtenaar** (voor technische vragen)
J. Gringhuis
j.gringhuis@amstelveen.nl

**Onderwerp**

Opkoopbescherming en Huisvestingsverordening Aalsmeer 2023

**Gevraagd besluit**

1. de Huisvestingsverordening Aalsmeer 2023 vast te stellen;
2. De uitvoeringskosten 2023 op te nemen op de limitatieve lijst met Gemeente Amstelveen 2023, en hiervoor de begroting te wijzigen.
3. De structurele kosten vanaf 2024 mee te nemen in de integrale afweging bij de Kadernota 2024.

## WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

**Wat willen we bereiken (effectindicatoren)**

Meer koopwoningen beschikbaar voor Aalsmeerders met een laag of middeninkomen.

**Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)**

Invoeren van de regeling opkoopbescherming in de gemeente Aalsmeer.

## ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

**Programma (speerpunt)**

Ruimtelijke ontwikkeling

**Aanleiding**

In het raadsakkoord is afgesproken dat de opkoopbescherming voor Aalsmeer wordt ingevoerd. Er is onderzoek gedaan of er voldoende onderbouwing is om de opkoopbescherming in te voeren. Hiervoor is met verschillende makelaars gesproken en zijn de koop- en huurstromen geanalyseerd. De verzamelde gegevens laten zien dat voldoende kan worden onderbouwt om de opkoopbescherming voor het hele grondgebied van Aalsmeer in te voeren. Voor het invoeren van de opkoopbescherming is een aangepaste Huisvestingsverordening nodig. Door deze nieuwe Huisvestingsverordening te accorderen zal de opkoopbescherming na publicatie van de Huisvestingsverordening 2023 in werking treden.

**Argumenten**

### Opkoopbescherming

***Wat is opkoopbescherming?***

De opkoopbescherming is een regeling in de landelijke Huisvestingswet die per 1 januari 2022 in werking trad. De landelijke regeling geldt in beginsel voor vijf jaar. Na vijf jaar (2027) wordt gekeken of de regeling verlengd wordt. De gemeente kan in de eigen huisvestingsverordening bepalen dat goedkope en middeldure koopwoningen in bepaalde gebieden van de gemeente de eerste vier jaar na aankoop niet meer verhuurd mogen worden om ze zo te beschermen tegen opkoop door beleggers. De opkoopbescherming zorgt er dus voor dat een koper van een woning zelf in de woning moet gaan wonen. Deze regeling gaat hiermee kopen om te verhuren tegen. Woningen

die in verhuurde staat worden gekocht mogen wel verhuurd blijven worden. In bepaalde situaties kunnen kopers van een woning in aanmerking komen voor een vergunning om de aangekochte woning toch te kunnen verhuren.

***Voorwaarden invoering opkoopbescherming***
De gemeenteraad kan een opkoopbescherming voor een gebied invoeren, in de vorm van een verbod om goedkope en middeldure koopwoningen zonder vergunning te verhuren voor een periode van vier jaar na aankoop, indien zij dat noodzakelijk en geschikt acht voor het bestrijden van schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen of voor het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving. Verder bepaalt de gemeenteraad in de huisvestingsverordening voor welke vormen van het in gebruik geven van een aangewezen woonruimte een vergunning voor verhuur wordt verleend.

**Opkoopbescherming in de gemeente Aalsmeer**
***Afbakening woningen***
Het college wil voor de hele gemeente een opkoopbescherming invoeren voor:

- koopwoningen met een WOZ-waarde tot €423.000,- (prijspeil 2022). Dit betreft 60% van alle woningen in Aalsmeer. Ook andere woningen die voor aankoop zes maanden niet verhuurd werden, voor zover ze een WOZ-waarde hebben onder de €423.000,- (prijspeil 2022), vallen onder deze regeling, zoals woningen die langer dan zes maanden leeg staan.
- goedkope en middeldure koopwoningen die voor aankoop worden bewoond door de eigenaar van de woning en bij woningen die voorafgaand aan de aankoop niet of minder dan zes maanden werden verhuurd en verhuur niet voor de aankoop al vergund was.

***Algemene bepalingen***

- Het verbod om te verhuren geldt voor de eigenaar voor vier jaar na aankoop van de woning.
- De opkoopbescherming blijft bestaan als een woning met afgegeven vergunning wordt doorverkocht. De nieuwe eigenaar moet opnieuw een vergunning aanvragen als hij wil verhuren.
- De regeling is in principe voor onbepaalde tijd ingevoerd. Elke vijf jaar zal het Rijk de opkoop-bescherming evalueren en kan de regeling worden ingetrokken als blijkt dat deze niet meer noodzakelijk is.

***Situaties waarin vergunning voor verhuur wordt verleend***
De gemeente verleent een vergunning om te verhuren indien:

a. de woonruimte in gebruik wordt gegeven aan een woningzoekende die een bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad heeft met de eigenaar;
b. De eigenaar na de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan hem, ten minste twaalf maanden zijn woonadres in die woonruimte heeft en de eigenaar met een woningzoekende schriftelijk overeenkomt dat de woningzoekende de woonruimte voor een termijn van ten hoogste twaalf maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik neemt;
c. Een woningcorporatie woningen aankoopt binnen een nieuwbouwproject om vervolgens te verhuren en dit ook aansluit bij het woonprogramma van het project;
d. De woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte;
e. De woonruimte is aangekocht door een woningcorporatie op grond van een terugkoop-plicht, om vervolgens verhuurd te kunnen worden;
f. Een woningcorporatie woonruimte koopt voor verhuur in afwachting van herstructurering;
g. De gemeente woonruimte aankoopt;
h. De woonruimte in opdracht van de gemeente door een marktpartij of woningcorporatie wordt aangekocht.

Voorwaarde a, b en d zijn wettelijk verplicht. Voorwaarde c is van belang om corporaties de mogelijkheid te bieden woningen turn key te kopen. Omdat aan een corporatie wordt verhuurd mag er vanuit worden gegaan dat de woningen in de sociale huur of het middensegment worden

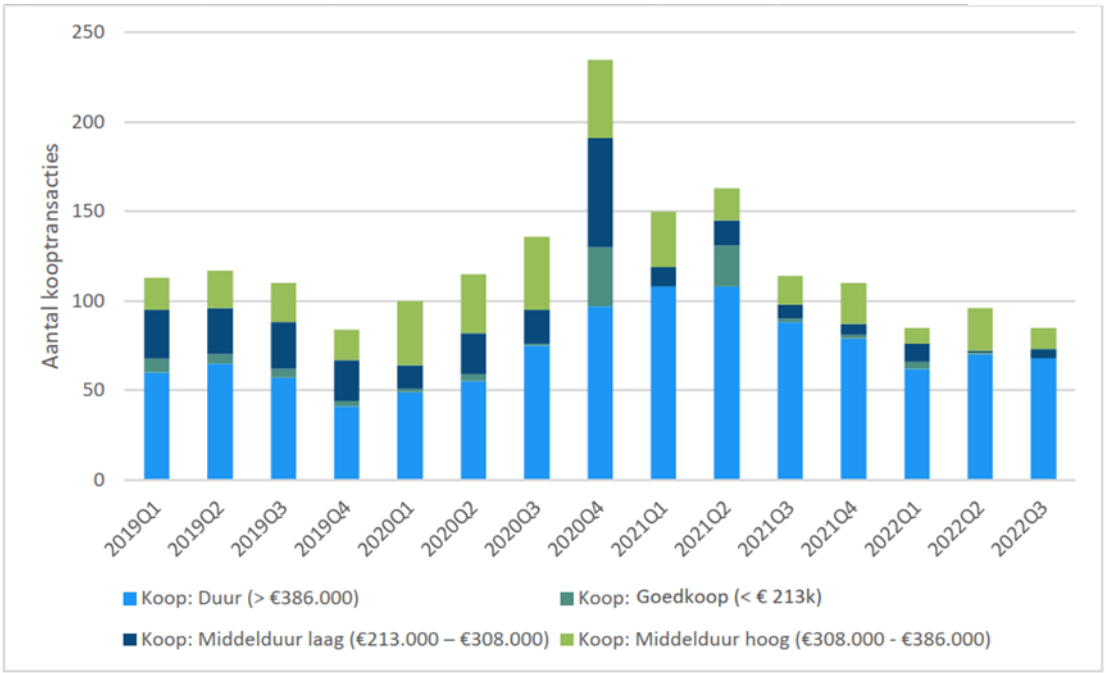
verhuurd. Hiermee zijn deze aankopen niet strijdig met het doel van de opkoopbescherming. Voorwaarden e, f, g en h spreken voor zich.

**Onderbouwing**

***Schaarste aan goedkope- en middeldure koopwoningen***

De gemeente mag de opkoopbescherming alleen invoeren vanwege het bestrijden van schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen of voor het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving. Aalsmeer wil de opkoopbescherming met name inzetten om schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen tegen te gaan. De gemeente dient zowel schaarste in het goedkope en middeldure koopsegment als de negatieve invloed van beleggers op die schaarste aan te tonen. Hiernaar is onderzoek gedaan en uit deze onderzoeken blijkt dat beleggers extra schaarste in het goedkope en middeldure segment veroorzaken. Daarnaast is er een structurele schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen in Aalsmeer.

Uit het onderzoek koop- en huurstromenanalyse Aalsmeer (bijlage 1), blijkt dat tussen 2019 en 2022 (Q3) 34 woningen uit het goedkope en middeldure segment zijn getransformeerd naar een dure huurwoning. Dit betreft 4,65% van de kooptransacties. Daarnaast neemt het aan particuliere verhuurders in Aalsmeer toe. Dit duidt erop dat huizenbezitters een nieuwe woning kopen, maar tegelijkertijd hun oude woning te huur aanbieden in plaats van te verkopen. Een andere opvallende trend is de procentuele daling van het aantal kooptransacties in het goedkope en middeldure koopsegment. In 2019 maakte deze groep nog ongeveer een derde van alle kooptransacties uit. In 2022 is dit gedaald naar ongeveer 15% (zie ook onderstaande figuur). Daar tegenover staat dat de woningnood niet significant gekrompen is. Hieruit blijkt ook de schaarste in het goedkope en middeldure segment groeit.




***Invloed Rijksbeleid***

De Minister van VRO neemt verschillende maatregelen om het kopen van woningen voor de verhuur minder aantrekkelijk te maken. De verwachting is dat verhuurders een deel van hun woningen te koop gaan aanbieden, omdat de woningen onder het nieuwe stelsel te weinig rendement opleveren. Als de woningen in onverhuurde staat worden verkocht, vallen ze onder de opkoopbescherming en moet de eigenaar er in gaan wonen. Hierdoor beschermen we niet alleen het bestaande goedkope en middeldure segment aan

koopwoningen, maar zijn we ook in staat om het aantal woningen in deze segmenten te vergroten.

Mocht de aankoop van woningen door particuliere beleggers weer aantrekken, door een verandering in het Rijksbeleid of de economische situatie, dan werkt de opkoopbescherming ook preventief. Zij kunnen namelijk woningen in het goedkope en middeldure segment de eerste vier jaar niet aanbieden op de particuliere huurmarkt, maar moeten er zelf gaan wonen.

***Gekozen WOZ-waarde***
Er is in de Huisvestingswet geen definitie opgenomen van de begrippen goedkope en middeldure koopwoningen. Gemeenten kunnen zelf een WOZ-grens vaststellen. Hierdoor wordt er rekening gehouden met de lokale situatie op de woningmarkt.

Het college vindt dat 60% van de woningvoorraad in Aalsmeer moet worden aangemerkt als goedkoop en middelduur. De WOZ-grens die hierbij hoort is €423.000,- (prijspeil 2022). Een jaar na invoering wordt de WOZ-grens voor de opkoopbescherming geëvalueerd.

**Huisvestingsverordening Aalsmeer 2023**
***Wijzigingen ten behoeve opkoopbescherming***
Om de opkoopbescherming te borgen zijn er wijzingen in de Huisvestingsverordening nodig. In bijlage 2 is de nieuwe Huisvestingsverordening te vinden. In bijlage 3 staan de wijzigingen t.o.v. de oude verordening. De artikelen die nodig zijn voor het borgen van de opkoopbescherming zijn te vinden in afdeling II opkoopbescherming. In Artikel 4.3.2 is geborgd dat overtredingen op de opkoopbescherming gehandhaafd kunnen worden.

***Technische wijzigingen ten behoeve woonruimteverdeelsysteem sociale huur***
Op 16 januari 2023 is het nieuwe woonruimteverdeelsysteem voor de sociale verhuur in werking getreden. Dit woonruimteverdeelsysteem geldt voor de gehele regio (RAP-regio). Hiervoor zijn in 2021 grote wijzigingen doorgevoerd in de Huisvestingsverordening Aalsmeer 2021. De afgelopen periode is het college verzocht om kleine technische wijzigingen door te voeren. Deze wijzigingen zijn verwerkt in de Huisvestingsverordening Aalsmeer 2023.

---

**Kanttekeningen**

Vanaf 14 februari tot en met 29 maart heeft het beleidsvoorstel opkoopbescherming Aalsmeer ter inzage gelegen. Vanuit de samenleving zijn geen inspraakreacties binnengekomen.

Indien er geen structurele middelen beschikbaar komen, is uitvoering van de opkoopbescherming na 2023 niet mogelijk.

---

**Financiën**

Invoering van de opkoopbescherming brengt twee soorten kosten met zich mee:

1. Eenmalige invoeringskosten
2. Uitvoeringskosten

Voor het jaar 2023 is incidenteel een budget €30.000 beschikbaar gesteld binnen het College Uitvoeringsprogramma 2023. Vanuit dit budget kunnen zowel de invoeringskosten als de uitvoeringskosten in 2023 worden gedekt. Voor de uitvoeringskosten in de daarop volgende jaren is nog geen dekking. Het gaat hierbij om € 16.000 per jaar (zijnde de kosten voor 0,05 Fte vergunningverlening en 0,1 Fte handhaving). Voor de structurele uitvoeringskosten van deze regeling vanaf 2024 dient een integrale afweging bij de Kadernota 2024 gemaakt te worden.

**Communicatie**

In de lokale media en het gemeenteblad wordt aangekondigd dat de opkoopbescherming op 15 juni 2023 in werking zal treden. Alle Aalsmeerse makelaren krijgen een brief over de inwerkingtreding van de opkoopbescherming.

**Procedure**

Na vaststelling van de Huisvestingsverordening Aalsmeer 2023 wordt deze op 15 juni 2023 gepubliceerd. Daarmee treedt de opkoopbescherming in werking.

**Bijlagen**

Bijlage 1: koop- en huurstromenanalyse Aalsmeer
Bijlage 2: Huisvestingsverordening Aalsmeer 2023
Bijlage 3: wijzigingen t.o.v. Huisvestingsverordening Aalsmeer 2021
Bijlage 4: toelichting op de Huisvestingsverordening Aalsmeer 2023
Bijlage 5: schaarsterapportage voor de Huisvestingsverordening Aalsmeer 2023

De secretaris,

drs. Sj. Vellenga

De voorzitter,

mr. G.E. Oude Kotte

## BEHANDELING RAAD

**Wijziging/aanvullingen na behandeling raadscommissie**

| Het voorstel aan de raad is | Aanvaarde amendementen / moties |
|---|---|
| Ongewijzigd aanvaard<br>Gewijzigd aanvaard<br>Verworpen | |

# RAADSBESLUIT

**Besluit**

1. de Huisvestingsverordening Aalsmeer 2023 vast te stellen;
2. De uitvoeringskosten 2023 op te nemen op de limitatieve lijst met Gemeente Amstelveen 2023, en hiervoor de begroting te wijzigen.
3. De structurele kosten vanaf 2024 mee te nemen in de integrale afweging bij de Kadernota 2024.

---

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 8 juni 2023.

| | |
|---|---|
| De plv. griffier, | De voorzitter, |
| drs. O.F. Matheijsen | mr. G.E. Oude Kotte |

# Koop- en huurstromenanalyse Aalsmeer

## Een onderzoek naar koopwoningen die na aankoop worden aangeboden als huurwoning



Clappform

*Datum: 30 december 2022*
*Uitvoerende partij: Clappform B.V.*
*Opdrachtgever: gemeente Amstelveen*

*Copyright Clappform BV 2022*
*De informatie in dit rapport is met de grootste zorg samengesteld. Clappform aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten, onnauwkeurigheden of onvolledigheden. Het gebruik van (onderdelen van) dit rapport is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld.*


All rights reserved. Clappform 2021. Clappform B.V. KVK-nummer: 76516687. Kantoorhoudende aan de: Parlevinker 17, 1186ZA Amstelveen

# Inhoudsopgave

*1. Inleiding en onderzoeksvraag* ..... *4*
1.1 Introductie ..... 4
1.2 Onderzoeksvragen ..... 4
*2. Onderzoeksmethodiek* ..... *5*
2.1. Combinatie van bronnen ..... 5
2.2. Huurdatabase/ Realstats database ..... 5
2.3. Koopdatabase ..... 5
*3. Definities* ..... *6*
3.1 Huurclassificering ..... 6
3.2 Koopclassificering ..... 6
3.3 Classificering van beleggers ..... 6
*4. Woningvoorraad* ..... *8*
4.1. Eigendom objecten ..... 8
4.2. Beleggersgroep ..... 8
4.3. Huurmarkt ..... 9
4.4. Koop ..... 11
*5. Opkoopbescherming* ..... *13*
5.1. Interactie tussen koop en huur ..... 13
5.2. Interactie tussen opkopen goedkope en middeldure koopwoningen en dure huur ..... 14
5.3. Interactie tussen eigendom categorieën en de koop- en huuranalyse ..... 15
5.3.1 Interactie alle eigendomscategorieën en huurtransacties ..... 15
5.3.2 Interactie beleggers en kooptransacties ..... 16
*6. Limitaties en discussie* ..... *17*


All rights reserved. Clappform 2021. Clappform B.V. KVK-nummer: 76516687. Kantoorhoudende aan de: Parlevinker 17, 1186ZA Amstelveen

# 1. Inleiding en onderzoeksvraag

## 1.1 Introductie

Voor gemeentes wordt het steeds belangrijker om op het juiste niveau gestructureerd inzicht in data te krijgen. Het optimaal inzetten van data in het overheidsdomein is essentieel voor de bedrijfsuitvoering en het aanpakken van maatschappelijke problematieken. Gegevens kunnen binnen het sociaal domein bijvoorbeeld worden gebruikt om inzichten en voorspellingen te krijgen omtrent zorgaanvragen, doorlooptijd, woningen en huurders. Deze data gedreven inzichten helpen de gemeentes bij het effectief uitvoeren van haar taken en het realiseren van publieke waarde. Van deze veranderingen en aanzienlijke verbeteringen in efficiëntie van de dienstverlening is gemeente Aalsmeer zich bewust en wil daarom ook een actieve rol aannemen binnen het data gedreven werken.

De druk op de Nederlandse woningmarkt neemt steeds verder toe en meer huishoudens hebben moeite met het vinden van een betaalbare koopwoning. Het opkopen van woningen door beleggers zou effect kunnen hebben op de betaalbaarheid van woningen in Aalsmeer. De gemeente kan woningzoekende, waaronder starters en middeninkomens, meer kans op een betaalbare woning geven door in gewilde buurten de opkoopbescherming in te voeren. De opkoopbescherming maakt de verhuur van een woning vergunningplichtig. Dit is een vergunningsplicht voor het verhuren van een recent aangekochte woning. Voordat de opkoopbescherming in een gemeente ingevoerd kan worden, moeten het aantal opgekochte goedkope en middeldure koopwoningen worden onderzocht.

Voorheen is Clappform betrokken geweest bij eenzelfde onderzoek voor gemeente Amstelveen. Aangezien de data van gemeente Aalsmeer meer gelimiteerd is dan van gemeente Amstelveen, wat voortkomt uit het lagere aantal transacties, kan er geen vergelijking vanuit het onderzoek van gemeente Amstelveen worden gemaakt. Om de betrouwbaarheid van het onderzoek te waarborgen, met het gelimiteerde aantal transacties, worden de analyses daarom gedraaid op gemeentelijk niveau in plaats van op wijkniveau. Het onderzoek is gebaseerd op de data van 2019 tot en met 2022 Q3 om een zo recent mogelijk beeld te geven van de ontwikkelingen.

## 1.2 Onderzoeksvragen

De onderzoeksvraag die centraal staat in het onderzoek:

- *Hoeveel woningen in het goedkope en middeldure koopsegment worden opgekocht voor de verhuur in het dure segment in de periode van 2019-2022 Q3?*

Met de deelvraag:

- *Hoeveel woningen worden opgekocht voor de huurmarkt?*

Om deze onderzoekvraag te kunnen beantwoorden worden eerste de huur- en kooptransacties per categorie onderzocht en de verschillende beleggersgroepen in gemeente Aalsmeer. Vervolgens worden deze analyses met elkaar vergeleken om de hoofdvraag te beantwoorden.

Het goedkope en middeldure koopsegment gaat tot €386.000,- (prijspeil 2022). Het hoge huursegment bevat woningen met huurprijzen boven €957,- (prijspeil 2022). Met de unieke dataset van Realstats in combinatie met transactiecijfers van de gemeente Aalsmeer en het Kadaster kunnen analyses over de woningmarkt worden uitgevoerd. Meerdere databronnen en analyses geven inzicht in hoeveel woningen worden aangekocht en vervolgens te huur worden aangeboden.


All rights reserved. Clappform 2021. Clappform B.V. KVK-nummer: 76516687. Kantoorhoudende aan de: Parlevinker 17, 1186ZA Amstelveen

# 2. Onderzoeksmethodiek

## 2.1. Combinatie van bronnen

Voor dit onderzoek zijn meerdere databronnen gecombineerd: de huurdatabase en de koopdatabase. Deze data wordt gebruikt om verschillende analyses uit te voeren.

## 2.2. Huurdatabase/ Realstats database

Voor huur data wordt gebruik gemaakt van de huurdatabase van Realstats. Realstats is gespecialiseerd in onderzoek in de woningmarkt en is de grootste onafhankelijke huurdatabase van Nederland. Deze datasbase wordt gevuld met gegevens die afkomstig zijn van de twee grootste huurwoningplatforms: Pararius en Huurwoningen.nl. Daarnaast wordt deze database aangevuld met externe databronnen. Denk hierbij aan websites van lokale makelaars en kwartaalrapportages van andere partijen, zoals het CBS en NVM/Funda.

Er wordt gebruik gemaakt van verschillende onderzoeksmethodieken om data en informatie te verzamelen en analyses uit te voeren, waarmee de onderzoeksvragen kunnen worden beantwoord. Wij geven de voorkeur aan het uitgaan van daadwerkelijke observaties, omdat dit kwalitatief gezien de beste afspiegeling van de markt geeft.

## 2.3. Koopdatabase

Vanuit gemeente Aalsmeer is een overzicht verkregen van kooptransacties over de jaren 2015 tot en met 2022 Q3. Deze data wordt gekoppeld aan de huurdatabase van Realstats. Vanuit Realstats is daarnaast data toegevoegd van kooptransacties van 2019 tot en met het derde kwartaal van 2022 (Q3).


All rights reserved. Clappform 2021. Clappform B.V. KVK-nummer: 76516687. Kantoorhoudende aan de: Parlevinker 17, 1186ZA Amstelveen

## 3. Definities

De volgende definities worden toegelicht omtrent de huur- en koopclassificering en de classificering van beleggers.

### 3.1 Huurclassificering

In volgende tabel (tabel 1.) worden de huurgrenzen per jaar weergegeven. De maximale huurgrens wordt als volgt gedefinieerd, *de liberalisatiegrens, oftewel de maximale grens sociale huur.* Het Rijk stelt de grens voor huurprijzen in de sociale huur vast. In de kolom ernaast wordt de bovengrens middelduur hoog weergegeven, deze is conform doelgroepenverordening Aalsmeer. De laatste kolom geeft de inflatie weer. De huurgrenzen die zijn vastgesteld in de doelgroepenverordening worden jaarlijks aangepast op basis van de inflatie. In 2022 ligt de maximale grens van de sociale huur op €763 per maand. Voor de middeldure huur ligt de grens op €957 per maand. Dure huur omvat alles boven de grens van middeldure huur. Er werd uitgegaan van een inflatie van 2,70%. De huurclassificering in aangeleverd door gemeente Aalsmeer vanuit de Woonagenda 2020.

*Tabel 1. Huurprijsgrenzen per jaar (2019-2022) bron: gemeente Aalsmeer*

| Jaar | Maximale grens sociale huur (€ p/m) | Bovengrens middelduur hoog (€ p/m) | Inflatie (%) |
|---|---|---|---|
| 2019 | 720 | 900 | |
| 2020 | 737 | 919 | 2,11 |
| 2021 | 752 | 932 | 1,46 |
| 2022 | 763 | 957 | 2,7 |

### 3.2 Koopclassificering

In onderstaande tabel (tabel 2.) worden de koopgrenzen per jaar weergegeven. De grenzen voor middeldure koop hoog zijn vastgelegd in de Woonagenda Aalsmeer 2022. Deze worden jaarlijks geïndexeerd met de inflatie. In 2022 ligt de koopprijsgrens voor goedkoop op €213.000,-. Voor de middeldure koop (laag) ligt de grens op €308.000,- en voor de middeldure koop (hoog) ligt de grens op €386.000,-

*Tabel 2. Koopprijsgrenzen per jaar (2019-2022) bron: gemeente Aalsmeer*

| Jaar | Goedkope koop (€) | Bovengrens middeldure koop (laag) (€) | Bovengrens middeldure koop (hoog) (€) |
|---|---|---|---|
| 2019 | 200.000 | 290.000 | 363.000 |
| 2020 | 204.000 | 296.000 | 371.000 |
| 2021 | 207.000 | 300.000 | 376.000 |
| 2022 | 213.00 | 308.000 | 386.000 |

### 3.3 Classificering van beleggers

In de dataset die is aangeleverd door de gemeente Aalsmeer, worden de beleggersgroepen als volgt geclassificeerd:

Beleggers bezitten:

- 1-9 woningen
- 10-19 woningen


All rights reserved. Clappform 2021. Clappform B.V. KVK-nummer: 76516687. Kantoorhoudende aan de: Parlevinker 17, 1186ZA Amstelveen

- 20-49 woningen
- 50-99 woningen


All rights reserved. Clappform 2021. Clappform B.V. KVK-nummer: 76516687. Kantoorhoudende aan de: Parlevinker 17, 1186ZA Amstelveen

# 4. Woningvoorraad

## 4.1. Eigendom objecten

Gemeente Aalsmeer heeft voor de jaren 2019- 2022 een bestand aangeleverd met de objecten per eigendomscategorie. Onderstaande tabel (tabel 3.) geeft de verdeling van objecten per eigendomscategorie weer, onderverdeeld in het aantal koopwoningen, corporatiewoningen, leegstaande koopwoningen en eigenaar onbekend. De overige objecten zijn eigendom van particuliere huurders. Deze aantallen worden toegelicht in hoofdstuk 4.2.

*Tabel 3. Verdeling eigendom van objecten (2019-2022 Q3) bron: gemeente Aalsmeer*

| Jaar | Aantal koopwoningen | Aantal corporatiewoningen | Leegstaande koopwoningen | Eigenaar onbekend |
|---|---|---|---|---|
| 2019 | 7665 | 3371 | 211 | 509 |
| 2020 | 7767 | 3349 | 145 | 462 |
| 2021 | 7844 | 3384 | 177 | 440 |
| 2022 tot en met Q3 | 8107 | 3449 | 147 | 40 |

## 4.2. Beleggersgroep

Voordat het aantal huur- en kooptransacties wordt geanalyseerd, is het aantal objecten in bezit van particuliere huurders in kaart gebracht. Onderstaande tabel (tabel 4.) geeft het aantal objecten in bezit van particuliere huurders weer, over de jaren 2019 – 2022 Q3. De objecten in bezit van de beleggersgroep 50-99 woningen blijft over de afgelopen vier jaar constant. In 2022 zijn de objecten in bezit van de beleggersgroep van 1-9 woningen flink toegenomen.

*Tabel 4. Aantal objecten in bezit van particuliere huurders 2019-2022 Q3 bron: gemeente Aalsmeer*

| Jaar | Belegger 1-9 woningen | Belegger 10-19 woningen | Belegger 20-49 woningen | Belegger 50-99 woningen | Totaal aantal objecten in bezit van beleggers |
|---|---|---|---|---|---|
| 2019 | 1528 | 129 | 98 | 88 | 1843 |
| 2020 | 1585 | 127 | 96 | 88 | 1896 |
| 2021 | 1547 | 116 | 99 | 88 | 1850 |
| 2022 tot en met Q3 | 1684 | 149 | 99 | 88 | 2020 |

In totaal zijn er 2020 objecten in bezit van particuliere huurders in het jaar 2022. De onderstaande tabel (tabel 5.) geeft een overzicht weer van het aantal objecten en het percentage per beleggersgroep.


All rights reserved. Clappform 2021. Clappform B.V. KVK-nummer: 76516687. Kantoorhoudende aan de: Parlevinker 17, 1186ZA Amstelveen

*Tabel 5. Aantal objecten in bezit van particuliere huurders 2022 bron: gemeente Aalsmeer*

| Classificering beleggers | Frequentie | Percentage (%) |
|---|---|---|
| Belegger 1-9 woningen | 1684 | 83,4 |
| Belegger 10-19 woningen | 149 | 7,4 |
| Belegger 20-49 woningen | 99 | 4,9 |
| Belegger 50-99 woningen | 88 | 4,4 |
| Totaal | 2020 | 100 |

### 4.3. Huurmarkt

De huurmarkt is weergegeven op gemeenteniveau, waarbij gekeken is naar het aantal huurtransacties en de verdeling per segment. De huurtransacties zijn onderverdeeld in drie segmenten: goedkoop, middelduur en duur (zie hoofdstuk 3.1). In de volgende analyses wordt gefilterd op de ontwikkelingen per huursegment in gemeente Aalsmeer.

De eerste analyse toont de ontwikkelingen binnen het huursegment met het aantal huurtransacties in Aalsmeer aan. De huurmarktanalyses in Aalsmeer zijn vanaf 2019 gebaseerd op de database van Realstats. In de afgelopen jaren (2019-2022 Q3) zijn er 409 huurtransacties in de vrije huursector gedetecteerd. In de volgende tabel (tabel 6.) een overzicht per jaar. Het aantal huurtransacties blijft over de jaren heen redelijk constant.

*Tabel 6. Aantal huurtransacties in gemeente Aalsmeer bron: Realstats*

| Jaar | Aantal huurtransacties* |
|---|---|
| 2019 | 99 |
| 2020 | 116 |
| 2021 | 111 |
| 2022 tot en met Q3 | 83 |
| **Totaal** | **409** |

**= huurtransacties bekend via onze datapartner Realstats*

Vervolgens wordt er ingezoomd op de huurtransacties per prijssegment. Van de 409 huurtransacties worden er 380 huurtransacties in het dure segment gevonden en maar 5 in het middeldure huursegment.

*Tabel 7. Aantal huurtransacties onderverdeeld in segmenten in gemeente Aalsmeer*

| Huurtransacties | Aantal huurtransacties* |
|---|---|
| Goedkoop | 24 |
| Middelduur | 5 |
| Duur | 380 |
| **Totaal** | **409** |

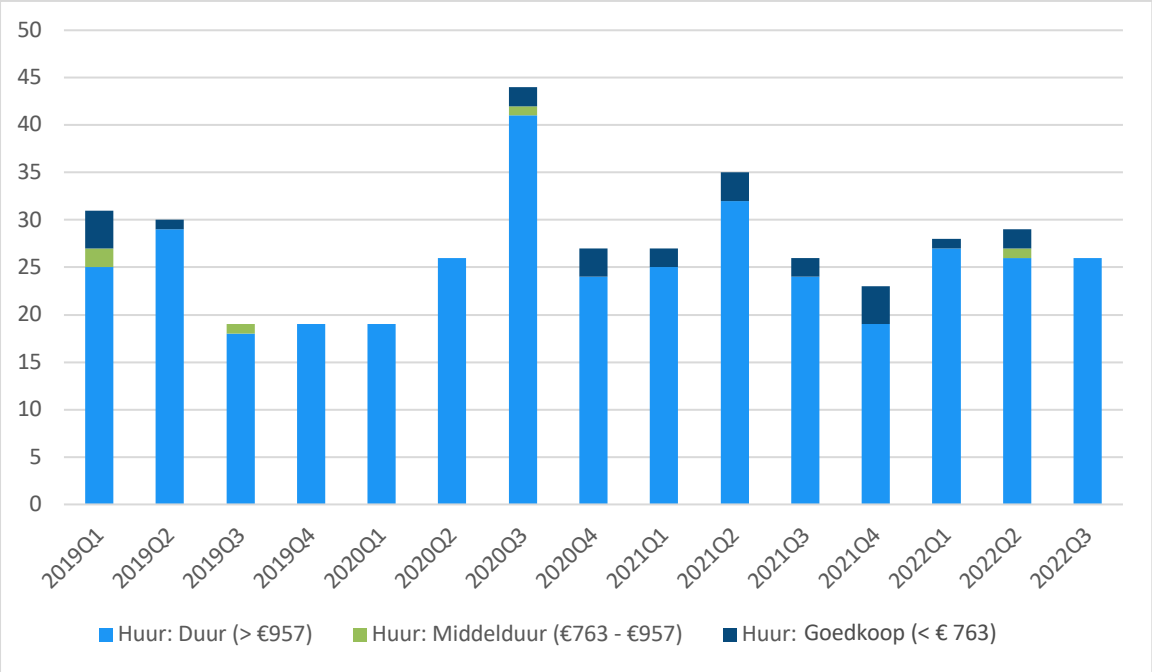
**= huurtransacties bekend via onze datapartner Realstats*

Onderstaand figuur (figuur 1) laat het aantal huurwoningen per kwartaal zien, onderverdeeld in de drie segmenten. Opvallend is dat er weinig middeldure en goedkope huurtransacties zijn over de jaren


All rights reserved. Clappform 2021. Clappform B.V. KVK-nummer: 76516687. Kantoorhoudende aan de: Parlevinker 17, 1186ZA Amstelveen

heen.  Het overgrote deel van de transacties zijn dure huurtransacties. Sinds 2020 Q4 is er nog maar één keer een middeldure huurtransactie voorgekomen (in 2022 Q2).

*Figuur 1. Aantal huurtransacties per kwartaal onderverdeeld in segmenten in gemeente Aalsmeer*







All rights reserved. Clappform 2022.  Clappform B.V. KVK-nummer: 76516687.  Kantoorhoudende aan de: Parlevinker 17, 1186ZA Amstelveen

### 4.4. Koop

In dit hoofdstuk wordt gekeken naar het aantal kooptransacties, de segmenten en de verdeling over tijd op gemeenteniveau.

De eerste tabel (tabel 8.) toont het aantal kooptransacties per jaar binnen gemeente Aalsmeer. De kooptransacties zijn gefilterd op een transactiebedrag boven de 100.000, - EUR (in overleg met gemeente Aalsmeer) om alleen de reële transacties mee te nemen in het onderzoek.

In totaal zijn er 1813 kooptransacties in de periode van 2019 – 2022 Q3 boven de 100.000, - EUR in de aangeleverd data van Aalsmeer gevonden. De kooptransacties zijn over het algemeen redelijk constant.

*Tabel 8. Aantal kooptransacties per jaar bron: gemeente Aalsmeer*

| Jaar | Kooptransacties |
|---|---|
| 2019 | 424 |
| 2020 | 586 |
| 2021 | 537 |
| 2022 tot en met Q3 | 266 |
| **Totaal** | **1813** |

De kooptransacties zijn onderverdeeld in de vier verschillende segmenten: Goedkoop, middelduur laag, middelduur hoog en duur (zie hoofdstuk 3.2). In de dure koop waren verreweg de meeste transacties: 1082 van het totaal van 1813 kooptransacties in de periode van 2019 – 2022 Q3.

*Tabel 9. Aantal transacties per koopclassificatie bron: gemeente Aalsmeer*

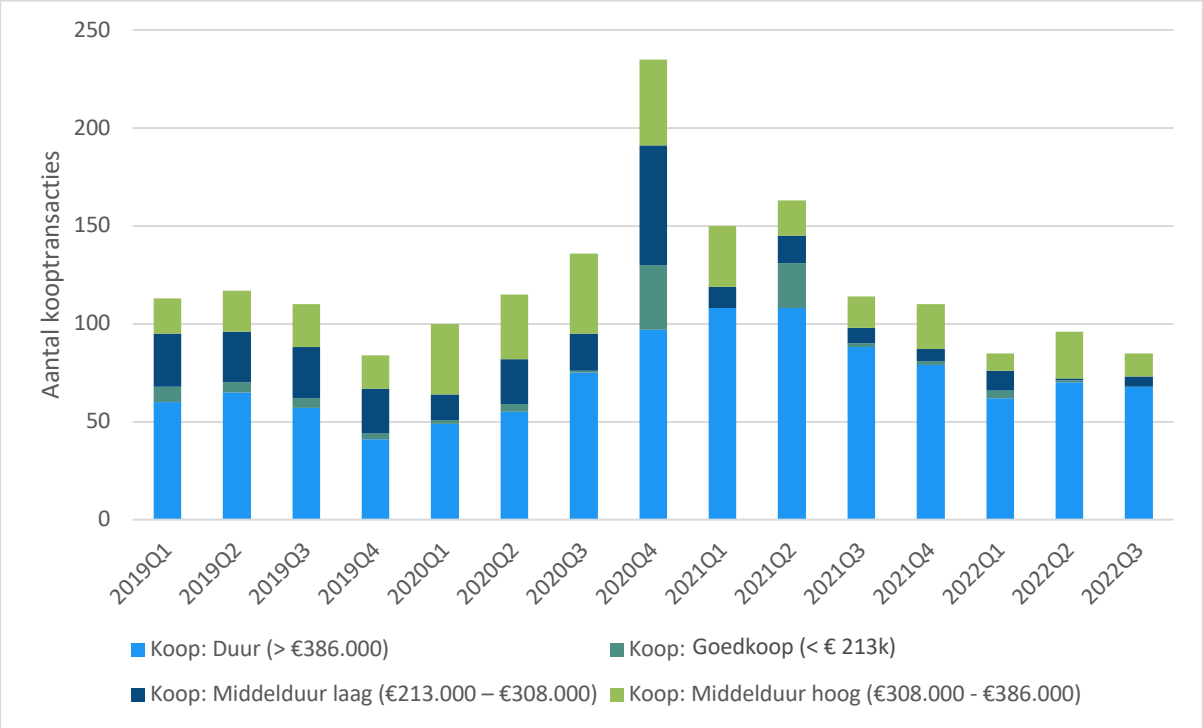
| Koopclassificatie | Aantal transacties (2019 tot en met 2022-Q3) |
|---|---|
| Goedkoop | 93 |
| Middeldure koop laag | 273 |
| Middeldure koop hoog | 365 |
| Dure koop | 1082 |
| **Totaal** | **1813** |

De koopmarktanalyses in Aalsmeer zijn vanaf 2019 gebaseerd op de database van de gemeente Aalsmeer in combinatie met de data van het Kadaster, de Belastingdienst en Realstats.

Tijdens de analyse (weergegeven in figuur 2) wordt per kwartaal het aantal kooptransacties onderverdeeld in de segmenten weergegeven. In de rest van het onderzoek wordt de dure koop eruit gefilterd om de onderzoeksvraag te kunnen beantwoorden. Van de totaal 1813 kooptransacties (2019-2022 Q3) zijn 1082 transacties dure koop. 1813-1082 = **731** transacties (bestaande uit goedkope en middeldure koop laag en hoog). In 2021 waren er 27 transacties in de goedkope koop, 39 transacties in middeldure koop laag en 88 transacties in middeldure koop hoog.


All rights reserved. Clappform 2022. Clappform B.V. KVK-nummer: 76516687. Kantoorhoudende aan de: Parlevinker 17, 1186ZA Amstelveen

*Figuur 2. Aantal kooptransacties per kwartaal onderverdeeld in segmenten in gemeente Aalsmeer*







All rights reserved. Clappform 2022. Clappform B.V. KVK-nummer: 76516687. Kantoorhoudende aan de: Parlevinker 17, 1186ZA Amstelveen

## 5. Opkoopbescherming

### 5.1. Interactie tussen koop en huur

De eerste onderzoeksvraag die centraal staat, luidt als volgt: *Hoeveel woningen worden opgekocht voor de huurmarkt?*

In de dataset zijn kooptransacties vanaf 2019 tot en met het derde kwartaal 2022 (Q3) geanalyseerd. Dure koopwoningen worden voor de beantwoording van deze vraag niet meegenomen. Deze woningen zijn namelijk niet relevant voor de opkoopbescherming. In totaal komen in de dataset **731** transacties voor bestaande uit goedkope en middeldure koop laag en hoog. Om te berekenen hoeveel van deze koopwoningen uiteindelijk in de verhuur terecht komen, wordt gekeken naar de verhuurdatabase van Realstats. De verhuurdata loopt net als de koopdata vanaf 2019 tot en met het derde kwartaal van 2022 (Q3). In totaal bestaat deze data set uit **409** huurtransacties (tabel 10.).

Van het totale aantal goedkope en middeldure (laag en hoog) kooptransacties (731) zijn in totaal 63 huurtransacties teruggevonden in de verhuurdatabase. Belangrijk is om te kijken bij welk van deze overeenkomsten de kooptransactie eerder is dan de verhuurtransactiedatum. Eerst moet de woningen zijn gekocht en daarna zijn verhuurd. Dit is voor 48 transacties. De overig 15 transacties worden dus niet meer meegenomen. Kortom, ergens in de periode van 2019 tot en met het derde kwartaal van 2022 (Q3), zijn deze 48 woningen te huur aangeboden. Het kan echter ook gaan om woningen die meerdere keren verhuurd zijn in deze periode. Na een analyse naar de woningen zonder dubbele transacties blijven er 34 woningen uit de 731 kooptransacties die worden terug gevonden in de huurdatabase. De huurtransacties die hetzelfde object betreffen zijn hier uitgefilterd en de laatste, meest recente transactie is meegenomen in de analyse.

*Tabel 10. Aantal kooptransacties zonder dure koopwoningen en huurtransacties (2019 – 2022Q3) bron: gemeente Aalsmeer.*

| Type transacties | Aantal transacties (2019 tot en met 2022 Q3) |
|---|---|
| Kooptransacties* | 731 |
| Huurtransacties | 409 |
| Huurwoningen zonder dubbele transacties** | 34 |

**Gefilterd op goedkope en middeldure koop laag en hoog.*
***Sommige woningen zijn in deze periode vaker te huur aangeboden, duplicaties zijn eruit gehaald.*

***Conclusie:***

In Aalsmeer zijn er in de periode van 2019 tot en met het derde kwartaal van 2022 (Q3) 731 kooptransacties geweest van het goedkope en middeldure segment. Van deze 731 kooptransacties komen er 34 woningen voor in de huurdatabase exclusief de dubbele transacties.

*Dit betekent dat 4,65% (gebaseerd op de 34 woningen) van de koopwoningtransacties uit het goedkope en middeldure segment sinds 2019 minimaal één keer als huurwoning is aangeboden na de verkoop.*


All rights reserved. Clappform 2022. Clappform B.V. KVK-nummer: 76516687. Kantoorhoudende aan de: Parlevinker 17, 1186ZA Amstelveen

### 5.2. Interactie tussen opkopen goedkope en middeldure koopwoningen en dure huur

Vervolgens moet worden onderzocht welk van deze woningen wordt verhuurd in het dure huursegment. De centrale onderzoeksvraag luidt namelijk als volgt: *Hoeveel woningen worden opgekocht in het goedkope en middeldure koopsegment en worden vervolgens te huur aangeboden in het dure huursegment?*

Als vervolg op de conclusie in H5.1 moet onderzocht worden in welk segment deze 34 huurwoningen vervolgens worden verhuurd om de hoofdvraag te kunnen beantwoorden.

Het aantal goedkope en middeldure koopwoningen dat vervolgens is verhuurd betreft 34 woningen (zie hoofdstuk 5.1). Uit de analyse blijkt dat al deze 34 woningen zijn verhuurd in het dure segment (prijspeil boven €957).

*Tabel 11. Aantal opgekochte woningen per huursegment (absoluut en procentueel)*

| Huursegment | Aantal woningen | Procentueel aandeel |
|---|---|---|
| Goedkoop | 0 | 0% |
| Middelduur | 0 | 0% |
| Duur | 34 | 100% |
| Totaal | **34*** | 100% |

**= van de 63 huurtransacties zijn er in totaal 34 woningen die in het dure segment worden verhuurd (woningen met eerst de kooptransactie en daarna de verhuurtransactie + excl. dubbele transacties).*

***Conclusie:***

Alle aangekochte woningen (100%) in het goedkope en middeldure segment worden vervolgens verhuurd in het dure huursegment.


All rights reserved. Clappform 2022. Clappform B.V. KVK-nummer: 76516687. Kantoorhoudende aan de: Parlevinker 17, 1186ZA Amstelveen

## 5.3. Interactie tussen eigendom categorieën en de koop- en huuranalyse

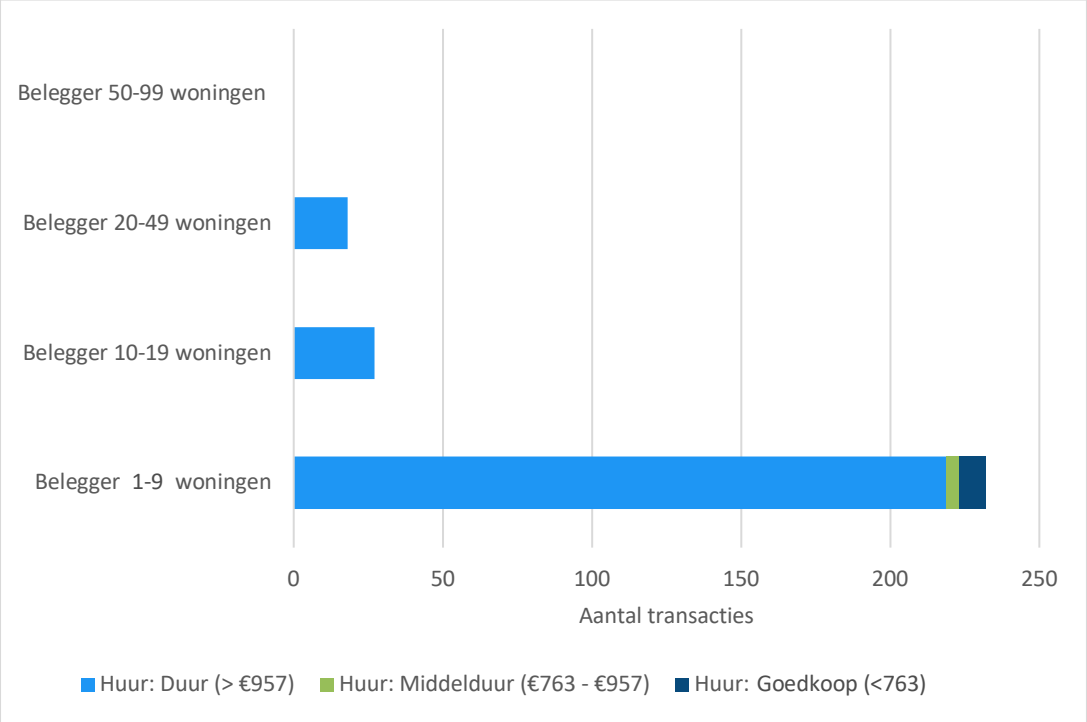
### 5.3.1 Interactie alle eigendomscategorieën en huurtransacties

In dit onderdeel worden de beleggersgroepen met de koop- en huurdatabases vergeleken. Eerst is onderzocht in welk van de beleggersgroepen en overige eigendomscategorieën (zie hoofdstuk 4.1 & 4.2) de huurtransacties vallen. Zoals beschreven staat in hoofdstuk 4.1 en 4.2 heeft gemeente Aalsmeer een dataset aangeleverd met het de objecten per eigendomscategorie. Verdeeld in de volgende eigendomscategorieën: belegger 1-9 woningen, belegger 10-19 woningen, belegger 20-49 woningen, belegger 50-99 woningen, corporatiehuur, koopwoningen, leegstaande koopwoningen en eigenaar onbekend.

In totaal zijn er 409 huurtransacties gevonden (zie hoofdstuk 4.3). Van deze 409 zijn er 399 transacties teruggevonden in de eigendom van objecten database, onderverdeeld in belegger 1-9 woningen, belegger 10-19 woningen, belegger 20-49 woningen, corporatiehuur, koopwoningen, leegstaande koopwoningen en eigenaar onbekend.

Van deze 399 gevonden transacties worden er 277 transacties teruggevonden in de beleggersgroepen. Onderstaand figuur (figuur 3.) geeft de verdeling van de 277 huurtransacties per segment per beleggersgroep weer. Geen van de huurtransacties komt voor in de beleggersgroep van 50-99 woningen. Opvallend is dat meer dan de helft van de dure huurtransacties, namelijk 219, terugkomen bij de beleggersgroep 1-9 woningen. Daarnaast worden alle huurclassificaties (goedkoop, middelduur en duur) teruggevonden in de beleggersgroep 1-9 woningen, terwijl bij de andere twee beleggersgroepen alleen dure huurtransacties voorkomen.

*Figuur 3. Interactie huurtransacties en beleggersgroepen gebaseerd op meest recente data (2022)*




Vervolgens is onderzocht hoe de 399 huurtransacties gevonden in de eigendom database zijn verdeeld over de overige groepen. Een groot percentage van de dure huurtransacties komt terug bij


All rights reserved. Clappform 2022. Clappform B.V. KVK-nummer: 76516687. Kantoorhoudende aan de: Parlevinker 17, 1186ZA Amstelveen

koopwoningen (19,1%). De analyse toont deze interactie per eigendomscategorie en het percentage van de totale transacties (tabel 12.).

*Tabel 12. Interactie huurtransacties en alle eigendom categorieën*

| Eigendomscategorie | Huurclassificatie | Aanbod | Percentage (%) |
|---|---|---|---|
| Belegger 1-9 woningen | Duur (> €957) | 219 | 54,9 |
| | Middelduur (€763 - €957) | 4 | 1,0 |
| | Goedkoop (< €763) | 9 | 2,3 |
| Belegger 10-19 woningen | Duur (> €957) | 27 | 6,8 |
| Belegger 20-49 woningen | Duur (> €957) | 18 | 4,5 |
| Corporatiehuur | Duur (> €957) | 1 | 0,2 |
| | Goedkoop (< €763) | 2 | 0,5 |
| Eigenaar onbekend | Duur (> €957) | 2 | 0,5 |
| Koopwoning | Duur (> €957) | 76 | 19,1 |
| | Middelduur (€763 - €957) | 1 | 0,2 |
| | Goedko (< €763) | 12 | 3,0 |
| Leegstaande koopwoning | Duur (> €957) | 28 | 7,0 |
| **Totaal** | | **399** | **100** |

### 5.3.2 Interactie beleggers en kooptransacties

Als laatste is onderzocht hoe de kooptransacties zich verhouden tot het aantal beleggers in gemeente Aalsmeer.

Van alle 731 kooptransacties (tabel 10.) in de periode van 2019 tot en met het derde kwartaal 2023 (Q3) zijn 550 woningen opgekocht door beleggers die opgenomen zijn in de dataset van de gemeente Aalsmeer.

***Conclusie:***

Ondanks de gelimiteerde data is een trend te zien in het verhuren van goedkope en middeldure koopwoningen in het dure segment. Met name bij de kleine beleggersgroep is te zien dat er veel overeenkomsten zitten tussen de huurtransacties en de objecten die zij beheren, namelijk 54,9% van alle huurtransacties in 2022.


All rights reserved. Clappform 2022. Clappform B.V. KVK-nummer: 76516687. Kantoorhoudende aan de: Parlevinker 17, 1186ZA Amstelveen

## 6. Limitaties en discussie

Elk onderzoek heeft een aantal limitaties. In dit hoofdstuk worden deze omschreven.

Als eerste limitatie kan de omvang van de dataset worden aangemerkt. De in de analyse meegenomen dataset is altijd een deel van de totale weerspiegeling van de markt. Er zullen altijd woningen onderhands of via andere kanalen verhuurd worden. Daarnaast is het lastiger om een conclusie te baseren op minder data en de betrouwbaarheid hiervan te waarborgen. Desondanks is er een trend in de data te zien voor het opkopen en verhuren van woningen in gemeente Aalsmeer.

De tweede limitatie is de datakwaliteit. Kortom, hoe schoon de data is. Zoals afgesproken met gemeente Aalsmeer is er voor de koopdata een filter toegepast (transacties boven 100.000,-) om de schoonheid van de data te bepalen. Dit blijft een limitatie.


All rights reserved. Clappform 2022. Clappform B.V. KVK-nummer: 76516687. Kantoorhoudende aan de: Parlevinker 17, 1186ZA Amstelveen

clappform

Gemeente Aalsmeer

# Huisvestingsverordening gemeente Aalsmeer 2023

Z23-005740

De raad van de gemeente Aalsmeer,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van (..) april 2023

gelet op artikel 149 van de Gemeentewet,

besluit vast te stellen de **Huisvestingsverordening gemeente Aalsmeer 2023**.

De Huisvestingsverordening Aalsmeer 2021 wordt ingetrokken per de datum waarop de Huisvestingsverordening gemeente Aalsmeer 2023 in werking treedt.

## Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

### *Artikel 1 Definities*

In deze verordening wordt verstaan onder:

a. Aanbodinstrument: een aanbodinstrument als bedoeld in artikel 2.4.4,, eerste lid, waarop door corporaties woonruimte, aangewezen in artikel 2.1.1 te huur wordt aangeboden;
b. Aangepaste woning of een woning bijzonder geschikt voor de huisvesting van personen met medische beperkingen: een woning bestemd voor huishoudens in het bezit van een indicatie waaruit blijkt dat de specifieke eigenschappen van de woonruimte tegemoetkomen aan de medische beperkingen (zowel fysiek als psychisch) van één of meerdere leden van het huishouden. Hieronder kunnen vallen aanleunwoningen, zorgwoningen, rolstoelwoningen, woningen voor mensen met een geringe ergonomische beperking.
c. Basisadministratie: de basisadministratie bedoeld in artikel 1.2 van de Wet basisregistratie personen;
d. Bezettingsnormen: de in artikel 2.7.1 vastgestelde voorrangsregels;
e. Beschermde woonruimte: 3.9.1, tweede lid, aangewezen goedkope of middeldure woonruimte;
f. Bindingscriterium: bindingscriterium op grond van artikel 2.7.2 gesteld aan woningzoekenden, om in aanmerking te komen voor voorrang bij de verlening van een huisvestingsvergunning;
g. Burgemeester en wethouders: het College van burgemeester en wethouders van Aalsmeer;
h. Complex: een aaneengesloten groep woonruimten die door burgemeester en wethouders is aangewezen;
i. COA-voorziening: een voorziening als bedoeld in artikel 3 van de Wet Centraal orgaan opvang asielzoekers;
j. Corporaties: toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 19, eerste lid van de Woningwet die werkzaam zijn in één of meer gemeenten van de woningmarktregio;
k. DAEB-norm: de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet;
l. Datum van inschrijving: datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van de woonruimte aan de nieuwe eigenaar;
m. Directe bemiddeling: het rechtstreeks aan een woningzoekende aanbieden van woonruimte zonder dat die woonruimte via het aanbodinstrument te huur is aangeboden;
n. Eigenaar: eigenaar in de zin van artikel 1 van boek 5 van het Burgerlijk wetboek. Hieronder valt mede de gerechtigde tot een appartementsrecht als bedoeld in artikel 106 van boek 5 of degene aan wie door een rechtspersoon het gebruiksrecht van een woning is verleend.
o. Gebouw: elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
p. Gebruiksoppervlak: gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580;

q. Gemengd wooncomplex: een gebouw dat door burgemeester en wethouders na overleg met de eigenaar is erkend als gemengd wooncomplex en bestaat uit meerdere woonruimten welke gedeeltelijk bestemd zijn voor personen uit een door burgemeester en wethouders aangewezen doelgroep en deels voor personen die de bewoners uit die doelgroep willen ondersteunen;
r. Huishouden: een alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren;
s. Huisvestingsvergunning: de vergunning, bedoeld in artikel 7, eerste lid, van de wet;
t. Huurprijs: de prijs die bij huur of verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte of standplaats voor een woonwagen, uitgedrukt in een bedrag per maand berekend volgens het Woning Waardering Stelsel behorende bij het Besluit huurprijzen woonruimte;
u. Indicatie: een beoordeling van de medische beperkingen van een woningzoekende, afgegeven door burgemeester en wethouders of een door hen aan te wijzen adviseur en overeenkomstig eventueel door hen vast te stellen wijze, ter voorbereiding van een door hen te nemen beslissing op een aanvraag om een huisvestingsvergunning;
v. Inkomen: rekeninkomen als bedoeld in artikel 1, aanhef en onder i van de Wet op de huurtoeslag;
w. Inschrijving: het ingeschreven staan als woningzoekende;
x. Instelling voor maatschappelijke opvang: een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
y. Jongere: een volwassene tot een leeftijd van 28 jaar;
z. Liberalisatiegrens: het huurbedrag genoemd in artikel 13, eerste lid, aanhef en onder a van de Wet op de huurtoeslag;
aa. Mantelzorg: mantelzorg als bedoeld in artikel 1, lid 1, onderdeel b van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
bb. Onttrekkingsvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid onder a van de wet;
cc. Ontvangende regiogemeente: de regiogemeente waarnaar een houder van een urgentieverklaring wil verhuizen, als bedoeld in artikel 2.9.4, derde lid;
dd. Onzelfstandige woonruimte: woonruimte, niet-zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft of welke niet door een huishouden zelfstandig kan worden bewoond, zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, waarbij als wezenlijke voorzieningen worden aangemerkt: keuken en sanitaire voorzieningen.
ee. Passende woonruimte: woonruimte die voldoet aan het in artikel 2.9.3, eerste lid, bedoelde zoekprofiel;
ff. Passendheidscriterium: passendheidscriterium op grond van artikel 2.7.1 gesteld aan woningzoekenden, om in aanmerking te komen voor voorrang bij de verlening van een huisvestingsvergunning;
gg. Peildatum: de door burgemeester en wethouders vast te stellen datum, bedoeld in artikel 2.9.8, tweede lid;
hh. Rangordecriterium: een rangordecriterium als bedoeld in artikel 2.7.3;
ii. Regiogemeenten: de gemeenten die deel uitmaken van de woningmarktregio;
jj. Rekenhuur: de prijs die bij huur en verhuur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte zoals omschreven in artikel 5 van de Wet op de huurtoeslag;
kk. Rolstoelwoning: een woning bestemd en geschikt voor zelfstandig rolstoelgebruik;
ll. Splitsingsvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet;
mm. Standplaats: kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van de gemeente kunnen worden aangesloten;
nn. Student: studenten als bedoeld in artikel 7:274d lid 2 van het Burgerlijk Wetboek bij hogescholen of universiteiten gevestigd binnen het gebied van de woningmarktregio alsmede voltijdspromovendi bij binnen het gebied van de woningmarktregio gevestigde universiteiten;

oo. Studentenwoning: woonruimte krachtens de daarop betrekking hebbende huurovereenkomst bestemd voor studenten indien:
   i. in de huurovereenkomst is bepaald dat de woonruimte na beëindiging van de huurovereenkomst opnieuw aan een student zal worden verhuurd; en,
   ii. die woonruimte door het college van burgemeester en wethouders in de regiogemeente waarin de woonruimte is gelegen na overleg met de eigenaar is erkend als studentenwoning;

pp. SV-urgentieverklaring: een urgentieverklaring waarmee een woningzoekende is ingedeeld in de in artikel 2.9.8, eerste lid aanhef en onder c bedoelde urgentiecategorie;

qq. Traditionele doelgroep: woonwagenbewoners die zich van generatie op generatie als zodanig manifesteren en die zich beschouwen als een bevolkingsgroep met een van andere bevolkingsgroepen te onderscheiden cultuur; ;

rr. Tweede woning: de zelfstandige woonruimte die feitelijk en uitsluitend door de eigenaar of huurder als verblijf wordt gebruikt, naast zijn hoofdverblijf;

ss. Urgentieverklaring: de beschikking, verleend door burgemeester en wethouders van een tot de woningmarktregio behorende gemeente, waarmee een woningzoekenden in een urgentiecategorie als bedoeld in artikel 12, tweede lid, van de wet wordt ingedeeld;

tt. Vakantieverhuur: het tijdens afwezigheid van de hoofdbewoner hotelmatig in gebruik geven van een woonruimte;

uu. Vergunninghouders: de vergunninghouders als bedoeld in artikel 28 van de wet;

vv. Verhuurvergunning opkoopbescherming: vergunning als bedoel in artikel 41, eerste lid, van de wet;

ww. Voorliggende voorziening: een voorziening die gelet op haar aard en doel, wordt geacht voor het oplossen van het huisvestingsprobleem van belanghebbende toereikend en passend te zijn;

xx. Wet: de Huisvestingswet 2014;

yy. Wonen: het met het oogmerk daar permanent verblijf te houden gebruiken van woonruimte door een huishouden;

zz. Woningmarktregio: het gebied waarbinnen de gemeente Aalsmeer een evenwichtige regionale verdeling van woonruimten afstemt als bedoeld in artikel 1 van de Huisvestingswet, in 2021 bestaande uit de gemeenten: Aalsmeer, Amstelveen, Amsterdam, Beemster, Edam-Volendam, Diemen, Haarlemmermeer, Landsmeer, Oostzaan, Ouder-Amstel, Purmerend, Uithoorn, Waterland, Wormerland, Zaanstad.

aaa. Woningruil: ruil waarbij twee of meer huishoudens zich daadwerkelijk vestigen in elkaars woning;

bbb. Woningtype: de ingevolge het bepaalde in artikel 2.9.3, tweede lid, in het zoekprofiel van een urgentieverklaring op te nemen categorie woonruimte;

ccc. Woningwaarderingsstelsel: het in artikel 5 van het Besluit huurprijzen woonruimte genoemde stelsel op grond waarvan aan de hand van een puntenstelsel de maximale huurprijsgrens voor een woonruimte kan worden vastgesteld;

ddd. Woonark: drijvend object, in het algemeen niet bestemd of ingericht om te varen, doorgaans bestaande uit een onderschip of betonbak met een vierkante of rechthoekige opbouw, waaronder begrepen een drijvende woning, zowel ten behoeve van permanente als niet-permanente bewoning zoals beschreven in de Ligplaatsenverordening Aalsmeer 2018;

eee. Woongroep: een samenlevingsverband bestaande uit drie of meer personen die een duurzaam gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren;

fff. Woonoppervlak: het gezamenlijk oppervlak van de vertrekken zoals dat wordt berekend volgens het Besluit huurprijzen woonruimte;

ggg. Woonruimte: besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden;

hhh Woonpunten: het totaal van punten dat door een woningzoekende wordt opgebouwd, bestaande uit maximaal drie soorten punten: wachtpunten, zoekpunten en situatiepunten;

iii. Woonwagen: een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst;

jjj. Zelfstandige woonruimte: woonruimte die een eigen toegang heeft en welke door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte;
kkk. Zelfstandige huurwoning: zelfstandige woonruimte, welke verhuurd wordt;
lll. Zelfredzaamheid: het naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende zelfstandig redzaam zijn om zelfstandig te kunnen wonen;
mmm. Zoekgebied: het zoekgebied als bedoeld in artikel 2.93, derde lid en artikel 2.9.4;
nnn. Zoekprofiel: het zoekprofiel als bedoeld in artikel 2.9.3, eerste lid.

## Hoofdstuk 2 Verdeling van woonruimte

### Afdeling I Woonruimteverdeling

### Paragraaf 2.1 Werkingsgebied

#### *Artikel 2.1.1 Werkingsgebied*

1. Het bepaalde in deze afdeling is van toepassing in de gemeente Aalsmeer.
2. In het gebied bedoeld in het eerste lid worden als woonruimten als bedoeld in artikel 7, eerste lid van de wet aangewezen alle zelfstandige huurwoningen met een rekenhuur tot de liberalisatiegrens;
3. In afwijking van het tweede lid is het bepaalde in deze afdeling niet van toepassing op:
   a. onzelfstandige woonruimte en woonruimte gebruikt voor inwoning;
   b. woonarken;
   c. woonruimte als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onder a tot en met c, van de Leegstandwet;
   d. bij besluit van burgemeester en wethouders aan te wijzen complexen.
4. In afwijking van het bepaalde in het tweede lid worden zelfstandige huurwoningen welke geen eigendom zijn van corporaties en voor de tweede en volgende malen verhuurd worden, niet aangewezen.

#### *Artikel 2.1.2 Reikwijdte vergunningplicht*

1. Het is verboden om woonruimte die is aangewezen krachtens artikel 2.1.1 voor bewoning in gebruik te nemen zonder huisvestingsvergunning.
2. Het is verboden om woonruimte die is aangewezen krachtens artikel 2.1.1 voor bewoning in gebruik te geven aan een persoon die niet beschikt over een huisvestingsvergunning.

### Paragraaf 2.2 Toelating tot het aangewezen deel van de woningmarkt

#### *Artikel 2.2.1 Toelatingscriteria*

Om in aanmerking te komen voor een huisvestingsvergunning dient de woningzoekende te voldoen aan de volgende voorwaarden:

a. tenminste één van de leden van het huishouden van de woningzoekende is niet minderjarig als bedoeld in artikel 1:233 van Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek;
b. de leden van het huishouden van de woningzoekende bezitten de Nederlandse nationaliteit of worden op grond van een wettelijke bepaling als Nederlander behandeld of zijn vreemdeling en verblijven rechtmatig in Nederland als bedoeld in artikel 8, a t/m e en l van de Vreemdelingenwet 2000.

#### *Artikel 2.2.2 Aanvullend toelatingscriterium particuliere huurvoorraad*

1. In aanvulling op de voorwaarden genoemd in artikel 2.2.1 geldt om toegelaten te worden tot de woonruimten waarop het bepaalde in paragraaf 3 van toepassing is de voorwaarde dat het verzamelinkomen van het huishouden maximaal € 44.360 (prijspeil 2019) bedraagt.
2. De in het eerste lid genoemde voorwaarde geldt niet indien een huishouden een huurwoning als bedoeld in artikel 2.1.1, gelegen in de gemeente Aalsmeer en in eigendom van een corporatie, achterlaat;
3. Het in het eerste lid genoemde bedrag wordt bij aanvang van het kalenderjaar 2019 en elk daarop volgende kalenderjaar geacht te zijn verhoogd met het percentage waarmee in het daaraan voorafgaande kalenderjaar het Europees geharmoniseerde prijsindexcijfer voor consumentenprijzen is gestegen.
4. In aanvulling op de voorwaarde genoemd in artikel 2.2.1 geldt, om toegelaten te worden tot een rolstoelwoning, dat één van de leden van het huishouden vanwege chronische medische beperkingen rolstolafhankelijk is.

#### *Artikel 2.2.3 Aanvraag vergunning en in te dienen bescheiden*

1. Op een aanvraag om een huisvestingsvergunning beslissen burgemeester en wethouders.
2. De aanvraag gaat vergezeld van de volgende bewijsstukken:
   a. meest recente inkomensgegevens van de woningzoekende, verstrekt door diens werkgever, uitkeringsinstantie of pensioeninstantie dan wel de meest recente aanslag inkomstenbelasting of een accountantsverklaring indien aanvrager zelfstandig werkzaam is;
   b. een uittreksel uit de basisadministratie van de woonplaats van aanvrager; en,
   c. een kopie van een geldig verblijfsdocument indien de woningzoekende en de overige leden van het huishouden waarop de aanvraag betrekking heeft niet de Nederlandse nationaliteit bezitten.
3. De aanvrager kan gevraagd worden een geldig identiteitsbewijs van alle leden van het huishouden waarop de aanvraag betrekking heeft, te tonen.
4. Indien aanvrager een huisvestingsvergunning aanvraagt voor woonruimte als bedoeld in artikel 2.7.1, tweede lid, vijfde rij in de tabel, dient de aanvraag tevens vergezeld te gaan van een indicatie op basis waarvan beoordeeld kan worden of de specifieke eigenschappen van de woonruimte tegemoetkomen aan de geïndiceerde medische beperkingen van één of meerdere leden van het huishouden.
5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere gegevens te vragen die nodig zijn om de aanvraag te beoordelen.

***Artikel 2.2.4 Beslistermijn***

1. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na datum van indiening op de aanvraag voor een huisvestingsvergunning.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de beslistermijn eenmalig te verlengen met vier weken.

***Artikel 2.2.5 Gegevens op vergunning***

1. De beschikking op de aanvraag bevat tenminste:
   a. de persoonsgegevens van de aanvrager;
   b. de samenstelling van het huishouden dat de woonruimte wil betrekken;
   c. het adres van de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft;
   d. het voorschrift houdende dat binnen vier weken na verlening van de vergunning de woonruimte in gebruik wordt genomen.
2. Burgemeester en wethouders kunnen in de beschikking tevens opnemen dat de vergunning slechts geldig is indien het gehele huishouden waarvoor de vergunning is verleend, de woonruimte betrekt.

**Paragraaf 2.3 Vergunningverlening particuliere huurvoorraad**

***Artikel 2.3.1 Reikwijdte paragraaf 3***

Het bepaalde in deze paragraaf is niet van toepassing op ingevolge artikel 2.1.1 aangewezen woonruimte die eigendom is van een corporatie.

***Artikel 2.3.2 Weigeringsgronden van de huisvestingsvergunning***

1. Burgemeester en wethouders weigeren de huisvestingsvergunning indien:
   a. het huishouden niet voldoet aan de voorwaarden genoemd in artikel 2.2.1 en artikel 2.2.2;
   b. het huishouden al in het bezit is van een geldige huisvestingsvergunning;
   c. het huishouden op grond van artikel 2.3.3 niet voor de huisvestingsvergunning in aanmerking komt; of,
   d. niet aannemelijk is dat het huishouden de woonruimte in gebruik zal nemen.
2. Burgemeester en wethouders verlenen de huisvestingsvergunning indien geen van de in het eerste lid genoemde weigeringsgronden zich voordoen.

***Artikel 2.3.3 Bezettingsnormen***
Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning wordt overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.7.1 voorrang verleend.

***Artikel 2.3.4 Intrekken vergunning***
Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken, indien:
a. het huishouden de in de vergunning vermelde woonruimte niet binnen de genoemde termijn in gebruik heeft genomen;
b. de vergunning is verleend op grond van door de houder van de vergunning verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.

**Paragraaf 2.4 Toewijzing en vergunningverlening corporatiewoningen**

***Artikel 2.4.1 Reikwijdte paragraaf 2.4***
Het bepaalde in deze paragraaf is uitsluitend van toepassing op ingevolge artikel 2.1.1 aangewezen woonruimte die eigendom is van een corporatie.

***Artikel 2.4.2 Weigeringsgronden van de huisvestingsvergunning***
1. Burgemeester en wethouders weigeren de huisvestingsvergunning indien:
    a. het huishouden niet voldoet aan de toelatingscriteria genoemd in artikel 2.2.1;
    b. het huishouden op grond van het bepaalde in paragraaf 2.7 niet voor de huisvestingsvergunning in aanmerking komt;
    c. het niet aannemelijk is dat het huishouden de woonruimte in gebruik zal nemen; of,
    d. de corporatie, gelet op haar taak als toegelaten instelling of haar belang als verhuurder, daaronder mede begrepen haar verantwoordelijkheid voor de bescherming van de belangen van de overige huurders en voor de waarborging van het woongenot, redelijkerwijs het sluiten van een huurovereenkomst met aanvrager heeft kunnen weigeren.
2. Burgemeester en wethouders verlenen de huisvestingsvergunning indien geen van de in het eerste lid genoemde weigeringsgronden zich voordoen.

***Artikel 2.4.3 Intrekken vergunning***
1. Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken, als:
    a. het huishouden de in de vergunning vermelde woonruimte niet binnen de genoemde termijn in gebruik heeft genomen;
    b. de vergunning is verleend op grond van door de houder van de vergunning verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kan vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.
2. Als burgemeester en wethouders een huisvestingsvergunning verlenen ten behoeve van een huishouden dat al over een huisvestingsvergunning beschikt, wordt de eerdere huisvestingsvergunning gelijktijdig ingetrokken.

***Artikel 2.4.4 Aanbieden van woonruimte***
1. Corporaties bieden hun voor verhuur beschikbare woonruimten eenduidig en transparant te huur aan via een aanbodinstrument of via meerdere aanbodinstrumenten.
2. Bij het aanbieden van een woonruimte wordt vermeld aan welke eisen de woningzoekende moet voldoen om in aanmerking te komen voor de aangeboden woonruimte.
3. Het bepaalde in het eerste en tweede lid is niet van toepassing op directe bemiddeling.

***Artikel 2.4.5 Woningzoekenden en inschrijving***
1. Personen van 18 jaar en ouder kunnen zich als woningzoekende inschrijven via een of meerdere aanbodinstrumenten in de woningmarktregio.
2. De inschrijving eindigt nadat een woningzoekende als huurder woonruimte aangewezen in artikel 2.1.1 in gebruik heeft genomen, waarbij alle aan de inschrijving verbonden woonpunten vervallen.

3. In afwijking van het bepaalde in het tweede lid eindigt een inschrijving niet, en blijven de opgebouwde wachtpunten behouden:
   a. indien een jongere een woonruimte in gebruik heeft genomen met een huurovereenkomst als bedoeld in artikel 274c van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;
   b. indien een huurder na 1 juli 2016 een woonruimte in gebruik heeft genomen met een huurovereenkomst als bedoeld in artikel 271, eerste lid, tweede volzin, van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;
4. In afwijking van het bepaalde in het tweede lid eindigt de inschrijving niet nadat een woningzoekende als huurder woonruimte, aangewezen in artikel 2.1.1, in gebruik heeft genomen, voor zover die woonruimte geen eigendom is van een corporatie en niet via een aanbodinstrument te huur is aangeboden.
5. Na beëindiging van een inschrijving als bedoeld in het tweede lid kan een woningzoekende zich opnieuw inschrijven in een in de regio gebruikt aanbodinstrument.

***Artikel 2.4.6 Voorwaarden aan inschrijving via het aanbodinstrument***
Door of namens de corporatie die verantwoordelijk is voor een aanbodinstrument kunnen voorwaarden aan de in artikel 2.4.5 eerste lid bedoelde inschrijving worden verbonden. De voorwaarden zijn openbaar en te raadplegen via de website van het aanbodinstrument.

***Artikel 2.4.7 Toewijzing woonruimte op basis van punten***
1. Vanaf de datum van inschrijving bij een eerste aanbodinstrument als bedoeld in artikel 2.4.5 bouwt een woningzoekende woonpunten op die relevant zijn voor de volgorde van toewijzing van woonruimte.
2. Woonpunten worden opgebouwd in de volgende categorieën:

| *type punt en opbouw* | *voorwaarden voor opbouw punten en inzet punten* |
|---|---|
| Wachtpunten: opbouw één punt per jaar, bij deel van een jaar naar rato berekend. Er geldt geen maximum aantal punten. | Woningzoekende heeft een geldige inschrijving bij een aanmeldinstrument. |
| Zoekpunten: opbouw één punt per kalendermaand met een maximum van dertig punten. Een woningzoekende kan punten opbouwen en verliezen. | Woningzoekende reageert in een kalendermaand tenminste vier keer op een conform artikel 2.8.1. passende woon-ruimte. |
| Situatiepunten: opbouw één punt per verstreken maand vanaf de datum toekenning verklaring, met een maximum van twaalf punten. Situatiepunten zijn maximaal drie jaar geldig, tenzij verlenging is toegekend. | Woningzoekende heeft een geldige verklaring 'opbouw situatiepunten'. Situatiepunten kunnen worden ingezet bij 50% van de jaarlijks aangeboden woonruimten. |
| Situatiepunten voor jongeren: opbouw één punt per verstreken maand vanaf de datum toekenning verklaring, met een maximum van twaalf punten. Situatiepunten zijn maximaal drie jaar geldig, tenzij verlenging is toegekend. | Woningzoekende heeft een geldige verklaring 'opbouw situatiepunten voor jongeren'. Situatiepunten voor jongeren kunnen worden ingezet bij 50% van de jaarlijks aangeboden woonruimten. |

***Artikel 2.4.8 Lokaal maatwerk***
Burgemeester en wethouders kunnen voor door hen aan te wijzen categorieën woningzoekenden besluiten woningen buiten de verordening en WoningNet om toe te wijzen.

***Artikel 2.4.9 opbouw en afname van zoekpunten***
1. Zoekpunten worden opgebouwd met één punt per kalendermaand indien een woningzoekende in de betreffende kalendermaand ten minste vier keer op een conform artikel 2.7.1 passende woonruimte heeft gereageerd, met een maximum van dertig zoekpunten
2. Op opgebouwde zoekpunten komen zoekpunten in mindering als volgt:
    a. Voor iedere maand waarin een woningzoekende niet reageert op passende woonruimte volgt één punt aftrek;
    b. Bij weigering van- of niet reageren op een uitnodiging voor bezichtiging van een woonruimte waarop een woningzoekende heeft gereageerd volgt één punt aftrek;
    c. Bij afmelding van een afgesproken bezichtiging vóór het tijdstip van de bezichtiging, volgt één punt aftrek;
    d. Bij weigering van- of niet reageren op een aangeboden woning door een woningzoekende volgt één punt aftrek;
    e. Bij niet op komen dagen bij een bezichtiging na aanvaarding van een uitnodiging door een woningzoekende worden alle zoekpunten ingetrokken;
    f.. Bij de tweede weigering van een aangeboden woning door een woningzoekende worden alle zoekpunten ingetrokken.
3. In afwijking van het tweede lid wordt een zoekpuntensaldo niet lager dan nihil.

***2.4.10 Nadere regels en hardheid***
1. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels over toepassing van artikel 2.4.9.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin toepassing van artikel 2.4.9 naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken.

**Paragraaf 2.5 Opbouw situatiepunten**

***Artikel 2.5.1 Aanvraag om een verklaring opbouw situatiepunten***
1. Een verklaring opbouw situatiepunten wordt aangevraagd bij burgemeester en wethouders.
2. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag. Zij kunnen deze termijn eenmaal verlengen met ten hoogste vier weken en maken hun besluit daartoe bekend binnen de in de vorige zin genoemde termijn.
3. De aanvraag wordt schriftelijk ingediend bij het college met behulp van een door burgemeester en wethouders vastgesteld aanvraagformulier.

***Artikel 2.5.2 Toelatingscriteria opbouw situatiepunten***
1. Een woningzoekende kan in aanmerking komen voor een verklaring opbouw situatiepunten indien hij verkeert in een van de volgende situaties:
    a. hij woont met zijn huishouden sinds ten minste een jaar voorafgaand aan de datum van aanvraag, rechtmatig in bij een persoon die rechthebbende is op de woning en de woningzoekende niet zijn huishouden behoort; of,
    b. hij verkeert in een situatie van echtscheiding of relatiebreuk en kan niet in de voormalig gezamenlijke woning blijven wonen en kan niet over zelfstandige woonruimte beschikken.
2. De woningzoekende die verkeert in een situatie als bedoeld in het eerste lid onder a. dient de voldoen aan de volgende voorwaarden:
    a. de woningzoekende is in de twee jaar, voorafgaand aan de aanvraag onafgebroken woonachtig geweest in de woningmarktregio; en,
    b. de woningzoekende vormt een huishouden met ten minste één minderjarig kind; en,

c de woningzoekende staat ten minste één jaar, voorafgaand aan de datum van aanvraag, ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie op het adres van een derde, een onzelfstandige woning of de voormalig gezamenlijke woning.

3. De woningzoekende die verkeert in een situatie als bedoeld in het eerste lid onder b. dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:
   a. de woningzoekende is in de twee jaar, voorafgaand aan de aanvraag onafgebroken woonachtig geweest in de woningmarktregio; en,
   b. de woningzoekende heeft in de drie jaren voorafgaand aan de datum van de aanvraag, ten minste twee jaar aaneensluitend ingeschreven gestaan in de gemeentelijke basisadministratie op het adres van de gezamenlijke woning; en,
   c. de woningzoekende heeft (mede)gezag over en de zorg voor ten minste 1 dag per week voor ten minste één minderjarig kind.

***Artikel 2.5.3 Opbouw en intrekking van situatiepunten***

1. Situatiepunten worden opgebouwd met één punt per maand vanaf de eerste van de kalendermaand volgend op de datum toekenning verklaring opbouw situatiepunten, met een maximum van twaalf situatiepunten
2. Burgemeester en wethouders trekken de opgebouwde situatiepunten in de volgende gevallen in:
   a. Bij niet op komen dagen bij een bezichtiging na aanvaarding van een uitnodiging door een woningzoekende;
   b. Bij de tweede weigering van een aangeboden woning door een woningzoekende

***Artikel 2.5.4 Geldigheidsduur en verlenging situatiepunten***

1. De verklaring opbouw situatiepunten heeft een geldigheidsduur van drie jaar vanaf de datum waarop deze is afgegeven.
2. Burgemeester en wethouders kunnen besluiten tot verlenging van de verklaring situatiepunten opbouw voor een tweede termijn van drie jaar indien de aanvrager nog steeds aan de criteria voldoet op grond waarvan de verklaring opbouw situatiepunten is verleend.
3. Een aanvraag tot verlenging wordt ingediend voordat de geldigheidstermijn van de verklaring is verstreken maar niet eerder dan twee jaar en zes maanden nadat de verklaring is verleend.

***Artikel 2.5.5 Algemene weigeringsgronden verklaring opbouw situatiepunten***

1. Burgemeester en wethouders weigeren de verklaring opbouw situatiepunten indien naar hun oordeel de aanvrager niet voldoet aan de in artikel 2.5.2 genoemde eisen.
2. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels over de toepassing van deze paragraaf
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin toepassing van deze paragraaf naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van de bepalingen in deze paragraaf.

**Paragraaf 2.6 Opbouw situatiepunten voor jongeren**

***Artikel 2.6.1 Van overeenkomstige toepassingverklaring***

Op een aanvraag om een verklaring situatiepunten-opbouw voor jongeren zijn de artikelen 2.5.1, 2.5.3 en 2.5.4 van overeenkomstige toepassing.

***Artikel 2.6.2 Toelatingscriteria opbouw situatiepunten voor jongeren***

Om in aanmerking te komen voor een verklaring situatiepunten-opbouw voor jongeren dient de Woningzoekende te voldoen aan de volgende voorwaarden:

1. De woningzoekende verkeert in een van de volgende situaties:
   a. hij is opgenomen in een pleeggezin of gezinshuis; of,
   b. hij beschikt over een WMO indicatie voor ambulante ondersteuning, met een

looptijd van ten minste 2 jaar, waarvan er één is verstreken voor de datum van aanvraag; en,

2. De woningzoekende is op de datum van aanvraag meerderjarig maar heeft nog niet de leeftijd van vijfendertig jaar bereikt; en
3. De woningzoekende staat ten minste twee jaar, voorafgaand aan de datum van aanvraag, ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie op het adres van de ouder, pleegouder of het gezinshuis; en
4. De woningzoekende is in de twee jaar, voorafgaand aan de aanvraag onafgebroken woonachtig geweest in de woningmarktregio; en
5. Een verklaring opbouw situatiepunten voor jongeren wordt niet verstrekt naast een verklaring opbouw situatiepunten als bedoeld in artikel 2.5.2.

***Artikel 2.6.3 Opbouw en intrekking van situatiepunten voor jongeren***

1. Situatiepunten voor jongeren kunnen worden opgebouwd tot de datum dat de woningzoekende de leeftijd van vijfendertig jaar bereikt.
2.

***Artikel 2.6.4 Algemene weigeringsgronden verklaring situatiepunten-opbouw voor jongeren***

1. Burgemeester en wethouders weigeren de verklaring situatiepunten-opbouw indien naar hun oordeel de aanvrager niet voldoet aan de in artikel 2.6.2 genoemde eisen.
2. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels over de toepassing van deze paragraaf;.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin toepassing van deze paragraaf naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van de bepalingen in deze paragraaf.

**Paragraaf 2.7: Passendheidscriteria, bindingscriteria en volgorde bij toewijzing van woonruimte.**

***Artikel 2.7.1 Passendheidscriteria: voorrang gelet op de aard, grootte en prijs van woonruimte***

1. Als categorieën woonruimte als bedoeld in artikel 11 van de wet worden aangewezen de categorieën woonruimte beschreven in kolom 1 van de in het tweede lid opgenomen tabel.
2. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor woonruimte die behoort tot een in kolom 1 genoemde categorie woonruimte wordt voorrang gegeven aan de categorieën woningzoekenden genoemd in kolom 2 achter de desbetreffende categorie woonruimte.

| **Kolom 1: Categorie woonruimte (labels)** | **Kolom 2: Categorie woningzoekenden (voorrangsgroepen)** |
|---|---|
| Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van senioren (55 plus) | Woningzoekenden met een leeftijd van tenminste 55 jaar, dan wel huishoudens waarvan tenminste één lid deze leeftijd heeft bereikt |
| Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van senioren (75 plus) | Woningzoekenden met een leeftijd van tenminste 65 jaar, dan wel huishoudens waarvan tenminste één lid deze leeftijd heeft bereikt |
| Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van jongeren | Huishoudens bestaande uit tenminste één persoon met een leeftijd van tenminste 18 jaar en ten hoogste 22 jaar en/of huishoudens bestaande uit tenminste één persoon met een leeftijd van tenminste 23 jaar en ten hoogste 27 jaar |
| Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van personen met medische beperkingen | Huishoudens in het bezit van een indicatie waaruit blijkt dat de specifieke eigenschappen van de woonruimte tegemoetkomen aan medische (fysiek |

| | |
|---|---|
| | en/of psychisch) beperkingen van één of meerdere leden van het huishouden |
| Woonruimte met drie of meer kamers en ten minste een woonoppervlakte van 65 m² | Huishoudens met één of twee minderjarige kinderen |
| Woonruimte met vier of meer kamers en tenminste een woonoppervlakte van 75 m² | Huishoudens met drie of meer minderjarige kinderen |

3. Een minderjarig kind behoort voor de toepassing van dit artikel tot het huishouden van woningzoekende als het als ingezetene op het woonadres van woningzoekende staat ingeschreven in de basisregistratie personen of, in geval van co-ouderschap, aantoonbaar tenminste drie hele dagen per week bij woningzoekende woont.

***Artikel 2.7.2 Bindingscriteria: voorrang bij regionale of lokale binding***

1. Bij de verlening van huisvestingsvergunningen komen alle zelfstandige huurwoningen met een rekenhuur tot de liberalisatiegrens in eigendom van corporaties in aanmerking voor voorrang voor woningzoekenden met lokale binding voor ten hoogste de in het derde lid gestelde limit.
2. Onder woningzoekenden met lokale binding wordt voor de toepassing van dit artikel verstaan een woningzoekende die de afgelopen zes jaar onafgebroken ingezetene van de gemeente Aalsmeer is geweest, dan wel gedurende de afgelopen tien jaar ten minste zes jaar aaneengesloten ingezetene van de gemeente Aalsmeer is geweest.
3. De verlening van huisvestingsvergunningen met toepassing van voorrang op grond van regionale en lokale binding wordt toegepast binnen de limieten als bepaald in artikel 14, tweede lid, van de wet en artikel 6s van het besluit uitvoering Crisis- en herstelwet.
4. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen over de toepassing van het tweede lid.

***Artikel 2.7.3 Algemene volgordebepaling***

1. Indien een woonruimte te huur wordt aangeboden via een aanbodinstrument wordt de volgorde waarin de woningzoekenden die op het aanbod gereageerd hebben en in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning bepaald overeenkomstig het bepaalde in de artikelen 2.7.1 en 2.7.2.
2. Voor een huisvestingsvergunning komen achtereenvolgens de volgende groepen woningzoekenden in aanmerking:
   a. de woningzoekenden die voldoen aan de toepasselijke passendheidscriteria als bedoeld in artikel 2.7.1 en de bindingscriteria als bedoeld in artikel 2.7.2;
   b. de woningzoekenden die voldoen aan de toepasselijke passendheidscriteria als bedoeld in artikel 2.7.1;
   c. de woningzoekenden die voldoen aan de toepasselijke bindingscriteria, zo lang het maximum percentage als bedoeld in artikel 2.7.2 niet is bereikt;
   d. de overige woningzoekenden.
3. Binnen de categorieën als genoemd in het tweede lid komt de woningzoekende met het hoogste aantal woonpunten als eerste in aanmerking voor een huisvestingsvergunning.

***Artikel 2.7.4 Bijzondere volgorde voor houders van een SV-urgentieverklaring***

1. Van de woningzoekenden die zijn ingedeeld in één van de in artikel 2.7.1 bedoelde groepen, komen als eerste in aanmerking voor een huisvestingsvergunning de houders van een SV-urgentieverklaring als bedoeld in artikel 2.9.8 tweede lid indien de woonruimte voldoet aan het in de urgentieverklaring opgenomen zoekprofiel.
2. Indien op grond van het eerste lid meerdere houders van een SV-urgentieverklaring als eerste in aanmerking zouden komen voor een huisvestingsvergunning, komt als eerste in aanmerking het huishouden waarvan de SV-urgentieverklaring als eerste is verleend of waarvoor voorziening in de behoefte aan woonruimte naar het oordeel van burgemeester en wethouders het meest dringend noodzakelijk is.
3. In afwijking van artikel 2.7.3. gaan de houders van een SV-urgentieverklaring voor op woningzoekenden die voldoen aan de bindingscriteria als bedoeld in artikel 2.7.2.

***Artikel 2.7.5 Bijzondere volgorde in geval van loting***

1. In afwijking van artikel 2.7.3 kan de volgorde waarin woningzoekenden die op het aanbod hebben gereageerd worden bepaald door loting.
2. Bij loting wordt door de corporatie op elektronische of andere geschikte wijze bepaald in welke volgorde de aan de loting deelnemende woningzoekenden voor de huisvestingsvergunning in aanmerking komen. Daarbij heeft elk deelnemende woningzoekende een gelijke kans op elke plek in de totale rangorde.
3. Per kalenderjaar wordt in de gehele regio op ten hoogste 15 % en per gemeente op ten hoogste 20 % van door corporaties te huur aangeboden woonruimten het rangordecriterium loting toegepast.

***Artikel 2.7.6 Directe bemiddeling***

1. Houders van een urgentieverklaring als bedoeld in paragraaf 2.9, met uitzondering van houders van een urgentieverklaring wegens stadsvernieuwing als bedoeld in artikel 2.9.8, eerste lid, onderdeel c, krijgen een woning via directe bemiddeling.
2. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen over de procedure bij directe bemiddeling.

***Artikel 2.7.7 Huishoudens in een specifieke situatie***

Op verzoek van corporaties kan bij de huisvesting van huishoudens in bijzondere situaties die voldoen aan de volgende voorwaarden, direct bemiddeld worden:

a. het betreft de huisvesting van huishoudens wier specifieke situatie vraagt om een oplossing op maat, welke niet kan worden geboden met toepassing van het bepaalde in deze verordening;
b. het aantal huisvestingen op grond van lid één van dit artikel bedraagt per kalenderjaar ten hoogste vijf procent van de met toepassing van het bepaalde in deze verordening te verhuren woonruimte;
c. de verhuringen op grond van dit artikel worden geregistreerd en jaarlijks gerapporteerd aan burgemeester en wethouders.

**Paragraaf 8 Experimenten woonruimteverdeling**

***Artikel 2.8.1 Algemeen***

1. Bij een experiment worden de effecten onderzocht van een wijze van in gebruik geven van woonruimte, welke niet in of op grond van deze verordening is geregeld maar wel in een op grond van de wet vast te stellen verordening geregeld zou kunnen worden.
2. De wijze van in gebruik geven van woonruimte als bedoeld in het eerste lid staat ten dienste van een rechtvaardige, doelmatige, evenwichtige en transparante verdeling van woonruimte.

***Artikel 2.8.2 Experimenten met woonruimten van corporaties***

1. Corporaties en één of meer regiogemeenten kunnen een experiment organiseren. Zij stellen daartoe de opzet van het experiment vast, welke tenminste het volgende bevat:
    a. een beschrijving van het doel en de inhoud van het experiment; en,
    b. het toepassingsbereik van het experiment; en,
    c. de tijdsduur van het experiment; en,
    d. de wijze van begeleiding van het experiment gedurende de duur van het experiment; en,
    e. de wijze en punten waarop het experiment geëvalueerd wordt.
2. Een experiment heeft een maximale duur van twee jaar en betreft per jaar maximaal tien procent van de in dat jaar toe te wijzen woonruimten van de corporaties die bij het experiment betrokken zijn.
3. Een experiment vangt pas aan nadat goedkeuring is verkregen van burgemeester en wethouders van betreffende regiogemeenten. Bij de beslissing tot goed dan wel afkeuring

van de experiment worden de belangen van een evenwichtige, rechtvaardige, doelmatige en transparante verdeling van woonruimte in acht genomen.

## Paragraaf 2.9 Urgentie

### *Artikel 2.9.1 Bevoegdheid tot beslissen op een aanvraag om een urgentieverklaring*

Op een aanvraag om een urgentieverklaring beslissen burgemeester en wethouders bij wie de aanvraag ingevolge artikel 2.9.2, eerste lid, wordt ingediend.

### *Artikel 2.9.2 Aanvraag om een urgentieverklaring*

1. Een urgentieverklaring wordt aangevraagd:
   a. bij burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar de aanvrager blijkens diens inschrijving in de basisregistratie zijn woonadres heeft; of,
   b. bij burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar de aanvrager wil gaan wonen, als de aanvrager niet in de woningmarktregio woont.
2. Voorafgaand aan het indienen van een aanvraag vindt er een intakegesprek plaats tussen aanvrager en een daartoe door het college van burgemeester en wethouders gemandateerde waarin een inschatting wordt gemaakt van de mate waarin de aanvrager aan de voorwaarden voor het verkrijgen van urgentie voldoet en waarin verdere informatie wordt verstrekt rondom de voorwaarden, het proces en de stukken die aanvragers moeten indienen.
3. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag. Zij kunnen deze termijn eenmaal verlengen met ten hoogste vier weken en maken hun besluit daartoe bekend binnen de in de vorige zin genoemde termijn.
4. De aanvraag gaat in ieder geval vergezeld van de volgende gegevens en bescheiden:
   a. stukken waaruit blijkt dat de aanvrager als woningzoekende is ingeschreven in een aanbodinstrument;
   b. informatie over de aard en de oorsprong van het huisvestingsprobleem dat aan de aanvraag ten grondslag ligt; en
   c. informatie over het inkomen en het vermogen van het huishouden van aanvrager.
5. Het bepaalde in het vorige lid, aanhef en onder a, is niet van toepassing op een aanvraag die een verzoek om indeling in een urgentiecategorie als bedoeld in artikel 2.9.6 inhoudt.

### *Artikel 2.9.3 Inhoud van de urgentieverklaring*

1. De urgentieverklaring bevat een zoekprofiel voor woonruimte.
2. Het zoekprofiel bevat het qua ligging, grootte, en aard meest sobere woningtype of de meest sobere woningtypen, naar het oordeel van burgemeester en wethouders noodzakelijk voor het oplossen van het huisvestingsprobleem.
3. Het zoekprofiel bevat voorts het zoekgebied waarvoor de urgentieverklaring geldig is.
4. De urgentieverklaring bevat verder de volgende informatie:
   a. de naam, het adres en de woonplaats van aanvrager;
   b. de geboortedatum van aanvrager;
   c. het dossiernummer van de aanvraag;
   d. de termijn gedurende welke de urgentieverklaring geldig is.

### *Artikel 2.9.4 Het zoekgebied*

1. Het zoekgebied omvat de gemeente van burgemeester en wethouders die de urgentieverklaring hebben verleend.
2. Het bepaalde in de volgende leden is uitsluitend van toepassing op een urgentieverklaring waarmee de woningzoekende is ingedeeld in een in artikel 2.9.8 genoemde urgentiecategorie.
3. Indien de houder van de urgentieverklaring wil verhuizen naar een andere regiogemeente dan die waar de urgentieverklaring is afgegeven, kunnen burgemeester en wethouders van de ontvangende regiogemeente:

a. het zoekgebied wijzigen zodat het hun gemeente omvat. Met de wijziging van het zoekgebied komt een eerder in het zoekprofiel opgenomen zoekgebied te vervallen; en,
b. de in het zoekprofiel opgenomen woningtypen wijzigen in het voor de ontvangende gemeente, gelet op de toepasselijke urgentiecategorie, met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.9.3, tweede lid, gangbare woningtype of woningtypen.

4. Burgemeester en wethouders kunnen de in het derde lid bedoelde wijziging van het zoekgebied weigeren indien naar hun oordeel de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte of nadere afspraken tussen de regiogemeenten daartoe nopen.
5. Burgemeester en wethouders beslissen binnen een termijn van vier weken op een verzoek om wijziging van het zoekgebied, bedoeld in het derde lid.

***Artikel 2.9.5 Algemene weigeringsgronden urgentieverklaring***

1. Burgemeester en wethouders weigeren de urgentieverklaring indien naar hun oordeel sprake is van één of meerdere van de volgende omstandigheden:
   a. het huishouden van de aanvrager voldoet niet aan de in artikel 2.2.1 genoemde eisen;
   b. er is geen sprake van een urgent huisvestingsprobleem;
   c. de aanvrager kon het huisvestingsprobleem redelijkerwijs voorkomen of kan het huisvestingsprobleem redelijkerwijs op een andere wijze oplossen;
   d. het huisvestingsprobleem kon worden voorkomen of kan worden opgelost door gebruik te maken van een voorliggende voorziening;
   e. het aan de aanvraag ten grondslag liggende huisvestingsprobleem is ontstaan als gevolg van een verwijtbaar doen of nalaten van aanvrager of een lid van zijn huishouden;
   f. het aan de aanvraag ten grondslag liggende huisvestingsprobleem kan niet of in onvoldoende mate opgelost worden met verhuizing naar zelfstandige woonruimte of andere zelfstandige woonruimte;
   g. de aanvraag is ingediend binnen twee jaar nadat een eerder aan aanvrager of een lid van zijn huishouden verleende urgentieverklaring is vervallen of ingetrokken met toepassing van artikel 2.9.10 of 2.9.11;
   h. de aanvrager is niet in staat om in zijn bestaan of in de kosten van bewoning van zelfstandige woonruimte te voorzien;
   i. de aanvrager en alle leden van zijn huishouden, die in de periode direct voorafgaand aan het indienen van de aanvraag blijkens diens inschrijving in de basisadministratie niet tenminste twee jaar onafgebroken in de gemeente waar de urgentieverklaring wordt aangevraagd woonachtig was, tenzij één of meerdere leden van het huishouden van aanvrager schoolgaande kinderen zijn en de aanvrager en zijn huishouden vanwege een relatiebreuk tussen aanvrager en diens partner is verhuisd naar een inwoonadres buiten Aalsmeer en binnen een half jaar na vertrek uit Aalsmeer een urgentieverklaring heeft aangevraagd;
   j. het huishoudinkomen de DAEB-norm overschrijdt.

2.
Indien de aanvraag betrekking heeft op indeling in een urgentiecategorie bedoeld in artikel 2.9.8, eerste lid, kunnen burgemeester en wethouders vervolgens het aangevraagde weigeren indien de aanvrager gedurende de in het vorige lid, onder i, bedoelde termijn niet heeft gewoond in een zelfstandige en krachtens een besluit op grond van de Wet ruimtelijke ordening of Omgevingswet voor permanente bewoning bestemde woonruimte.

.
3. Burgemeester en wethouders weigeren de urgentieverklaring, indien de aanvrager niet valt onder één van de in artikel 2.9.6 tot en met 2.9.9 opgenomen urgentiecategorieën.

***Artikel 2.9.6 Wettelijke urgentiecategorieën en vergunninghouders***

1. Een urgentieverklaring kan worden verleend indien zich geen van de in artikel 2.9.5, eerste lid, aanhef en onder a tot en met j genoemde omstandigheden voordoet en de aanvrager tot tenminste één van de volgende urgentiecategorieën behoort:
   a. woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen, die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten en waarvan de uitstroom uit die voorziening aanstaande is, indien de behoefte aan in de desbetreffende regiogemeente gelegen woonruimte als gevolg van die uitstroom naar het oordeel van burgemeester en wethouders dringend noodzakelijk is;
   b. woningzoekenden waarvan de voorziening in de behoefte aan woonruimte als gevolg van het verlenen of ontvangen van mantelzorg naar het oordeel van burgemeester en wethouders voor aanvrager dringend noodzakelijk is.
2. Een urgentieverklaring kan worden verleend aan een vergunninghouder die, gelet op de in artikel 28 van de wet genoemde taakstelling, gehuisvest moet worden door het college van burgemeester en wethouders waar de urgentieverklaring wordt aangevraagd indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
   a. de woningzoekende is niet door het Centraal Orgaan opvang asielzoekers als bedoeld in artikel 2 van de Wet Centraal orgaan opvang asielzoekers bij een andere gemeente voorgedragen voor huisvesting; en
   b. de woningzoekende heeft niet eerder aangeboden woonruimte geweigerd waarbij het COA heeft vastgesteld dat de weigering onterecht was.

***Artikel 2.9.7 Urgentiecategorie uitstroom***

1. Een urgentieverklaring kan worden verleend aan een woningzoekende die moet omzien naar woonruimte aansluitend op verblijf in een instelling voor maatschappelijke opvang, een psychiatrische instelling of een erkende hulp- of dienstverleningsinstelling, indien:
   a. de aanvrager tenminste twee van de drie jaren direct voorafgaand aan het verblijf in de instelling blijkens de inschrijving in de basisadministratie woonachtig was in de woningmarktregio;
   b. geen van de in artikel 2.9.5, eerste lid, aanhef en onder a, c, d, f of h genoemde omstandigheden zich voordoet; en,
   c. de aanvrager, naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende zelfredzaam is.
2. Indien een urgentieverklaring als bedoeld in het eerste lid wordt aangevraagd door een woningzoekende die verblijft in een in de woningmarktregio gelegen instelling als bedoeld in het eerste lid, zijn de volgende leden van toepassing.
3. In afwijking van het bepaalde in artikel 2.9.1. en artikel 2.9.2, eerste lid, wordt op een aanvraag om een urgentieverklaring waarmee een woningzoekende wordt ingedeeld in een urgentiecategorie als bedoeld in het vorige lid, besloten door burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar de locatie van de opvanginstelling waar de woningzoekende verblijft resideert.
4. In afwijking van het bepaalde in artikel 2.9.4, eerste lid, omvat het in de urgentieverklaring op te nemen zoekgebied de regiogemeente waarin aanvrager tenminste twee van de drie jaren direct voorafgaand aan het verblijf in de instelling blijkens de inschrijving in de basisadministratie woonachtig was, tenzij burgemeester en wethouders gelet op de problematiek van aanvrager een andere regiogemeente in het zoekgebied opnemen.
5. Het college van burgemeester en wethouders van de regiogemeente die tot het in de urgentieverklaring opgenomen zoekgebied behoort, stelt het in de urgentieverklaring op te nemen woningtype vast, overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.9.3, tweede lid.

***Artikel 2.9.8 Overige urgentiecategorieën***

1. Een urgentieverklaring kan worden verleend indien zich geen van de in artikel 2.9.5, eerste en tweede lid, genoemde omstandigheden voordoet en de aanvrager tot tenminste één van de volgende urgentiecategorieën behoort:
   a. woningzoekenden die in een acute noodsituatie verkeren;

b. woningzoekenden, met inbegrip van de situatie waarin dit slechts geldt voor één lid van het huishouden van een woningzoekende, die op grond van medische of sociale omstandigheden in een levensontwrichtende woonsituatie verkeren die naar het oordeel van burgemeester en wethouders alleen opgelost kan worden door verhuizing naar andere zelfstandige woonruimte, voor zover zij niet behoren tot de in artikel 2.9.7 bedoelde urgentiecategorie;
c. woningzoekenden waarvan de huidige woonruimte behoort tot een door burgemeester en wethouders op grond van het tweede lid aangewezen complex;

d. woningzoekenden waarvan de binnen de gemeente gelegen zelfstandige woonruimte als gevolg van een calamiteit naar het oordeel van burgemeester en wethouders duurzaam ongeschikt is voor bewoning.

2. Burgemeester en wethouders kunnen complexen aanwijzen waarvan de bewoners in verband met sloop of ingrijpende renovatie of herstructurering van het gebied waarin de complexen zijn gelegen, redelijkerwijs binnen twee jaar niet meer in hun huidige woonruimte kunnen blijven wonen. Burgemeester en wethouders stellen daarbij een datum vast met ingang waarvan de bewoners van de aangewezen complexen een SV-urgentieverklaring kunnen aanvragen. Deze datum wordt de peildatum genoemd.
3. Op de urgentiecategorieën bedoeld in het eerste lid, aanhef en onder a en c, is het bepaalde in artikel 2.9.3 lid 2 en artikel 2.9.5, tweede lid, niet van toepassing.

***Artikel 2.9.9 Sociaal medische urgentie***

1. Een urgentieverklaring kan worden verleend indien zich geen van de in artikel 2.9.5, eerste en tweede lid, genoemde omstandigheden voordoet en de aanvrager, het huishouden van aanvrager of een lid van dat huishouden zich naar het oordeel van burgemeester en wethouders op grond van medische of sociale omstandigheden in een levens ontwrichtende woonsituatie bevindt, welke alleen beëindigd kan worden door verhuizing naar andere zelfstandige woonruimte.
2. Van een levens ontwrichtende woonsituatie als bedoeld in het eerste lid is sprake:
   a. indien een of meerdere leden van het huishouden van aanvrager ernstige medische beperkingen heeft;
   b. bij dakloosheid of dreigende dakloosheid van een huishouden waarvan minderjarige kinderen deel uitmaken;
   c. indien een of meerdere leden van het huishouden van aanvrager met geweld bedreigd wordt of het slachtoffer is van geweld; of,
   d. indien het huishouden naar het oordeel van burgemeester en wethouders onevenredig hoge woonlasten heeft.

***Artikel 2.9.10 Geldigheid van de urgentieverklaring***

1. Het bepaalde in dit artikel is niet van toepassing op de SV-urgentieverklaring en de urgentieverklaringen waarmee een woningzoekende is ingedeeld in een urgentiecategorie als bedoeld in artikel 2.9.6, tweede lid, of artikel 2.9.7, eerste lid.
2. De urgentieverklaring vervalt:
   a. nadat de houder ervan passende woonruimte heeft gevonden;
   b. nadat de houder ervan niet meer behoort tot de urgentiecategorie welke aanleiding was voor verlening van de urgentieverklaring; of,
   c. na verloop van een termijn van 26 weken na verlening van de urgentieverklaring.
3. Burgemeester en wethouders van de gemeente die tot het in de urgentieverklaring vermelde zoekgebied behoort kunnen besluiten dat de urgentieverklaring een langere termijn dan die bedoeld in het tweede lid geldig blijft indien de omstandigheden bedoeld in artikel 2.9.5, eerste lid, zich niet voordoen en de houder van de urgentieverklaring nog steeds in de urgentiecategorie valt welke aanleiding was voor verlening van de urgentieverklaring.

4. Met inbegrip van de in het vorige lid bedoelde verlenging vervalt een urgentieverklaring na het verstrijken van een periode van 52 weken na het moment waarop zij verleend is.

***Artikel 2.9.11 Wijzigen en intrekken van de urgentieverklaring***

1. Het bepaalde in dit artikel is niet van toepassing op de SV-urgentieverklaring.
2. Burgemeester en wethouders trekken de urgentieverklaring in indien:
   a. bij de aanvraag onjuiste of onvolledige gegevens zijn verstrekt en, indien juiste of volledige gegevens verstrekt zouden zijn geweest, de urgentieverklaring zou zijn geweigerd;
   b. de houder van de urgentieverklaring niet meer behoort tot de urgentiecategorie welke aanleiding was voor verlening van de urgentieverklaring of zich één of meer toepasselijke, in artikel 2.6.5, eerste lid, opgenomen en op de desbetreffende urgentiecategorie toepasselijke weigeringsgronden voordoen;
   c. de houder van de urgentieverklaring daartoe verzoekt of,
   d. de houder van de urgentieverklaring passende woonruimte heeft geweigerd of zich anderszins onvoldoende heeft ingespannen om zijn huisvestingsprobleem op te lossen.
3. Burgemeester en wethouders kunnen de urgentieverklaring wijzigen indien:
   a. bij de aanvraag onjuiste of onvolledige gegevens zijn verstrekt en, indien juiste of volledige gegevens verstrekt zouden zijn geweest, de urgentieverklaring niet zou zijn geweigerd maar anders op de aanvraag zou zijn besloten; of
   b. de houder van de urgentieverklaring behoort tot een andere urgentiecategorie dan die welke aanleiding was voor verlening van de urgentieverklaring.
4. Ter voorbereiding van een besluit tot intrekking of wijziging van de urgentieverklaring kunnen burgemeester en wethouders zich laten adviseren door een ter zake deskundig persoon.
5. Indien burgemeester en wethouders een voorwaarde aan de urgentieverklaring hebben verbonden, treedt de urgentieverklaring pas in werking als aan de voorwaarde is voldaan.

***Artikel 2.9.12 Hardheidsclausule***

1. Burgemeester en wethouders zijn, indien toepassing van deze verordening zou leiden tot weigering van een urgentieverklaring, bevoegd om in bijzondere omstandigheden toch een urgentieverklaring toe te kennen indien:
   a. weigering van een urgentieverklaring leidt tot een schrijnende situatie; en,
   b. sprake is van bijzondere, bij het vaststellen van de verordening onvoorziene, omstandigheden die gelet op het doel van de verordening redelijkerwijs toch een grond voor de verlening van een urgentieverklaring zouden kunnen zijn.
2. Burgemeester en wethouders registreren de gevallen waarin met toepassing van het in het eerste lid bepaalde een urgentieverklaring wordt verleend. De registratie bevat tenminste de datum waarop de urgentieverklaring wordt verleend en de specifieke omstandigheden van het geval die leiden tot de verlening van de urgentieverklaring.

***Artikel 2.9.13 Overgangsrecht urgentieverklaringen***

Urgentieverklaringen die zijn verleend op grond van de Huisvestingsverordening Aalsmeer 2020 worden gelijkgesteld met de op grond van artikel 2.9.1 van deze verordening te verlenen urgentieverklaringen.

**Afdeling II Verdeling van standplaatsen**

Paragraaf 2.10 Standplaatsen voor woonwagens

***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.

***Artikel 2.10.2 Reikwijdte vergunningplicht***

Het is verboden zonder een huisvestingsvergunning een aangewezen standplaats in gebruik te nemen of te geven;

***Artikel 2.10.3 Standplaatszoekenden en inschrijving in register***

1. Burgemeester en wethouders houden een register bij van standplaatszoekenden.
2. Om in het in het eerste lid genoemde register ingeschreven te kunnen worden moet de standplaatszoekende aantonen dat hij voldoet aan de criteria in artikel 2.2.1. en aan een voortoets. Hiertoe wordt een intakegesprek gehouden;
3. Burgemeester en wethouders linnen in nadere regels bepalingen vastleggen omtrent de in het tweede lid genoemde voortoets, het in het eerste lid genoemde register , criteria ten behoeve van de indeling van standplaatszoekenden in dit register in categorieën en binnen deze categorieën de volgorde om in aanmerking te komen voor een standplaats.

***Artikel 2.10.4 Aanbieden van stansplaatsen***

1. De woningcorporatie biedt de voor verhuur beschikbare standplaatsen eenduidig en transparant te huur aan, aan de ingeschrevenen in het register van standplaatszoekenden.
2. Bij het aanbieden van een standplaats wordt vermeld aan welke eisen de standplaatszoekende moet voldoen om in aanmerking te komen voor de aangeboden standplaats

***Artikel 2.10.5 Criteria voor vergunningverlening***

1. Burgemeester en wethouders verlenen de huisvestingsvergunning voor het betrekken van een standplaats, indien:
   a. Het huishouden voldoet aan de voorwaarden genoemd in artikel 2.2.1; en
   b. Het huishouden volgende volgordebepaling bedoeld in de nadere regels als eerste voor de standplaats in aanmerking komt; en
   c. Het aannemelijk is dat het huishouden de standplaats in gebruik zal nemen; en
   d. De woningcorporatie, gelet op haar taak als exploitant van de woonwagenlocatie of haar belang als verhuurder, daaronder mede begrepen haar verantwoordelijkheid voor de bescherming van de belangen van de overige bewoners en voor de waarborging van het woongenot, redelijkerwijs het sluiten van een huurovereenkomst met aanvrager niet weigert.
2. Artikel 2.2.2. en 2.2.3 en 2.2.4, eerste lid zijn overeenkomstig van toepassing.
3. Er kan één huisvestingsvergunning per huishouden worden verstrekt.

***Artikel 2.10.6 Intrekken vergunning***

Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken, indien:

   a. De vergunninghouder schriftelijk te kennen heeft gegeven van de vergunning geen gebruik meer te willen maken; of
   b. De vergunninghouders de in de vergunning vermelde standplaats niet binnen de in de vergunning vermelde termijn in gebruik heeft genomen; of
   c. De vergunning verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kan vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.

***Artikel 2.10.7 Hardheidsclausule***

Artikel 4.3.1. is overeenkomstig van toepassing op deze paragraaf.

## Hoofdstuk 3 Wijziging van de woonruimtevoorraad

### Afdeling I Onttrekken woonruimte

#### Paragraaf 1 Werkingsgebied

***Artikel 3.1.1 Woonruimte***
Als woonruimte behorend tot een gebouw als bedoeld in artikel 21 van de wet wordt aangewezen alle zelfstandige woonruimte in de gemeente Aalsmeer;

***Artikel 3.1.2 Reikwijdte vergunningplicht***
1. De in artikel 3.1.1 aangewezen woonruimten mogen niet zonder vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet,
   a. anders dan ten behoeve van bewoning of het gedeeltelijk gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar aan de bestemming tot bewoning worden onttrokken; of
   b. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk met andere woonruimte worden samengevoegd, mits en zolang de bestemming tot bewoning overheersend blijft;
   c. omgezet worden in één of meerdere onzelfstandige woonruimten.
2. Voor het onttrekken aan de bestemming tot bewoning ten behoeve van het gebruik als tweede woning, is geen vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet noodzakelijk, mits en zolang:
   a. de woonruimte, indien gehuurd, een rekenhuur heeft boven de liberalisatiegrens;
   b. de eigenaar of huurder zijn hoofdverblijf buiten de woningmarktregio houdt; en
   c. waarbij het gaat om ten hoogste één woonruimte per eigenaar of huurder.
3. Voor het onttrekken aan de bestemming tot bewoning ten behoeve van vakantieverhuur wordt geen vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet gegeven.
4 Voor het gebruik van woonruimte als studentenwoning is geen vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet noodzakelijk, mits en zolang sprake is van een studentenwoning als bedoeld in artikel 1. oo.
5. De uitzonderingen op de vergunningplicht, zoals genoemd in de vorige leden, zijn niet van toepassing op de situatie waarbij door de eigenaar of een derde is gehandeld met de kennelijke strekking afbreuk te doen aan de werking van de regels die bij of krachtens de wet zijn gesteld.
6. Voor zover het niet is toegestaan om zonder vergunning van burgemeester en wethouders een woonruimte te onttrekken of om te zetten, is het tevens verboden om deze woonruimte onttrokken of omgezet te houden.
7. Kamergewijze verhuur, al dan niet ten behoeve van arbeidsmigranten, valt niet binnen de reikwijdte van deze verordening maar onder de Kadernota huisvesting arbeidsmigranten 2018.

#### Paragraaf 2 Procedure aanvraag onttrekkingsvergunning

***Artikel 3.2.1 Aanvraag vergunning***
1. De aanvraag wordt ingediend door de eigenaar op een daartoe door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier en gaat ten minste vergezeld van de in de artikelen 3.2.2 en 3.2.3 vermelde gegevens en bescheiden.
2. De aanvraag en de daarbij behorende bescheiden moeten in het door burgemeester en wethouders vastgestelde aantal worden ingediend.
3. De aanvraag mag meer dan één gebouw betreffen indien zij betrekking heeft op met elkaar samenhangende en aangrenzende gebouwen en een gezamenlijke beoordeling van de aanvraag zich hier niet tegen verzet.

***Artikel 3.2.2 Op te nemen gegevens***

Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt:
a. naam en adres van de eigenaar;
b. de straat, het huisnummer en de kadastrale ligging van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft;
c. de aard en het huidige gebruik van de woonruimte(n) waarop de aanvraag betrekking heeft;
d. de namen en de adressen van de bewoners van de woonruimte(n) waarop de aanvraag betrekking heeft;
e. de motivering van het verzoek.

***Artikel 3.2.3 In te dienen bescheiden***
Bij de aanvraag worden de volgende bescheiden overgelegd:
a. één of meer tekeningen van de plattegrond op schaal van iedere verdieping van het gebouw, alsmede van de verdieping of verdiepingen waarop de aanvraag betrekking heeft, met een aanduiding van de beoogde bestemming;
b. een situatietekening, gebaseerd op door of namens burgemeester en wethouders aangegeven kaartmateriaal waaruit blijkt de situering van het gebouw ten opzichte van de in de nabijheid gelegen bouwwerken;
c. Burgemeester en wethouders kunnen het overleggen van andere bescheiden verlangen, die zij voor de beoordeling van de aanvraag nodig achten.

***Artikel 3.2.4 Beslistermijn***
1. Burgemeester en wethouders beslissen op de aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag.
2. Burgemeester en wethouders kunnen deze termijn eenmaal met ten hoogste zes weken verlengen.

***Artikel 3.2.5 Beschikkingsvereisten***
De onttrekkingsvergunning bevat tenminste de volgende gegevens:
a. de woonruimte(n) waarop de beschikking betrekking heeft, aangeduid met de straat, het huisnummer of de kadastrale ligging, waarbij voor het overige kan worden verwezen naar de bijgevoegde bescheiden als bedoeld in artikel en
b. de van toepassing zijnde voorwaarden en voorschriften als bedoeld in artikel 3.3.2; en
c. de mededeling dat binnen één jaar nadat de vergunning onherroepelijk is geworden van de vergunning moet worden gebruikgemaakt dan wel de termijn genoemd in de vergunning in geval van een tijdelijke vergunning.

**Paragraaf 3 Vergunningverlening**

***Artikel 3.3.1 Weigeringsgronden***
1. Een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet kan worden geweigerd in het geval:
    a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de onttrekking of omzetting gediende belang;
    b. naar het oordeel van burgemeester en wethouders de onttrekking of omzetting een negatief effect heeft op de leefbaarheid.
    c. het onder a genoemde belang van behoud en samenstelling dan wel het in b genoemde negatieve effect op de leefbaarheid niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden dan wel voorschriften aan de vergunning.
    d. en onder de voorwaarden bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, niet wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.
2. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen met betrekking tot het eerste lid van dit artikel.

***Artikel 3.3.2 Voorwaarden en voorschriften***

Burgemeester en wethouders kunnen aan de vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet voor onttrekken of omzetten een of meer voorwaarden en voorschriften verbinden over onder andere:

a. het toevoegen van een of meer naar het oordeel van burgemeester en wethouders gelijkwaardige woonruimte aan de woonruimtevoorraad;
b. een naar het oordeel van burgemeester en wethouders passende financiële compensatie verschuldigd is;
c. de na onttrekking ontstane nieuwe woonruimte alleen voor bewoning mag worden gebruikt;
d. een samengevoegde woonruimte gedurende een bepaalde periode wordt toegewezen aan een huishouden met een inkomen tot € 44.360 (prijspeil 2019);
e. bij omzetting een gemeenschappelijk verblijfsruimte aanwezig is;
f. bij omzetting wordt voldaan aan de door burgemeester en wethouders vast te stellen normen voor geluidsisolatie;
g. bij omzetting in vijf of meer onzelfstandige woonruimten beheer plaats vindt door een instelling die zich krachtens haar statuten richt op de verhuur en het beheer van onzelfstandige woonruimte en die als zodanig staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel;
h. van het totaal aantal woningen dat wordt ontsloten door een trappenhuis, een galerij of dat deel uitmaakt van een bouwblok eengezinswoningen, zijn maximaal 25% van de woonruimten omgezet tot onzelfstandige woonruimte met vijf of meer kamers;
i. van het totaal aantal woningen dat wordt ontsloten door meerdere trappenhuizen zijn maximaal 25% van de woonruimten per verdieping omgezet tot onzelfstandige woonruimte met vijf of meer kamers;
j. door omzetting in vijf of meer onzelfstandige woonruimten wordt per wijk het percentage zelfstandige woningen met 5 of meer kamers waar de om te zetten woonruimte zich bevindt, niet lager dan het stedelijk percentage zelfstandige woningen met 5 of meer kamers;
k. de om te zetten woonruimte geschikt is voor door burgemeester en wethouders aan te wijzen bijzondere doelgroepen;
l. geen onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon en leefmilieu in de omgeving van de woonruimte optreedt;
m. de geldigheidsduur van de vergunning.

***Artikel 3.3.3 Intrekken vergunning***

Burgemeester en wethouders kunnen een onttrekkingsvergunning intrekken:

a. indien niet binnen één jaar nadat de beschikking onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot onttrekking of omzetting;
b. indien de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
c. indien niet wordt voldaan aan de bij de vergunning gestelde voorwaarden en voorschriften;
d. in het geval en onder de voorwaarden bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

***Artikel 3.3.4 Tijdelijke onttrekking***

1. Burgemeester en wethouders kunnen een tijdelijke onttrekkingsvergunning verlenen als het belang van de aanvrager slechts voor een bepaalde tijd aanwezig is.
2. Een tijdelijke onttrekkingsvergunning kan worden verleend voor ten hoogste vijf jaar.
3. Burgemeester en wethouders kunnen aan de vergunning voor tijdelijke onttrekking toepassing geven aan artikel 3.3.2 en 3.3.3.

**Afdeling II Opkoopbescherming**

***3.4.1 Verhuurvergunning opkoopbescherming, aanwijzing beschermde woonruimte***

1. Gedurende de periode van vier jaren na de datum (akte) van inschrijving is het verboden beschermde woonruimte te verhuren zonder verhuurvergunning opkoopbescherming van burgemeester en wethouders.
2. Onder beschermde woonruimte wordt begrepen, woonruimte;
   a. die gelegen is in de gemeente Aalsmeer;
   b. waarvan de maximale WOZ-waarde voor middeldure koopwoningen gelijk is aan of lager is dan het bedrag, zoals geïndexeerd en gepubliceerd in het gemeenteblad op 1 februari van elk jaar. In 2023 bedraagt dit bedrag €423.000,-;
   c. die op de datum van inschrijving:
      i. vrij was van huur en gebruik;
      ii. in verhuurde staat was voor een periode van minder dan zes maanden, of
      iii. werd verhuurd met een verhuurvergunning opkoopbescherming;
   d. waarvan de datum van inschrijving na het tijdstip van inwerkingtreding van dit artikel ligt; en,
   e. die niet in eigendom is van de gemeente of een woningcorporatie.
3. Onder WOZ-waarde wordt verstaan: waarde van de woonruimte, vastgesteld overeenkomstig de Wet waardering onroerende zaken en geldend op de datum (akte) van inschrijving.

***Artikel 3.4.2 Aanvraag verhuurvergunning opkoopbescherming***

Een aanvraag voor een verhuurvergunning opkoopbescherming wordt ingediend door gebruikmaking van het formulier dat te vinden is op de website van de gemeente Aalsmeer. Daarop staat vermeld welke gegevens moeten worden verstrekt.

***Artikel 3.4.3 Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming moet worden verleend***

1. Als artikel 43, eerste lid, van de wet (bibob-weigering) niet van toepassing is, moet de verhuurvergunning opkoopbescherming in elk geval worden verleend in de gevallen, genoemd in artikel 41, derde lid, onder a tot en met c, van de wet.
2. In de gevallen, genoemd in artikel 41, derde lid, onder a en b, van de wet, wordt de persoon aan wie de beschermde woonruimte wordt verhuurd en die de huurder is op grond van wiens hoedanigheid er recht is op de vergunning, in de vergunning genoemd. De vergunning vervalt van rechtswege zodra deze huurder niet de huurder is die in de beschermde woonruimte verblijft.

***Artikel 3.4.4 Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming kan worden verleend***

1. Als artikel 43, eerste lid, van de wet (bibob-weigering) niet van toepassing is, kan de verhuurvergunning opkoopbescherming worden verleend indien:
   a. de woonruimte in gebruik wordt gegeven aan een woningzoekende die een bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad heeft met de eigenaar;
   b. de eigenaar na de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan hem, ten minste twaalf maanden zijn woonadres in die woonruimte heeft en de eigenaar met een woningzoekende schriftelijk overeenkomt dat de woningzoekende de woonruimte voor een termijn van ten hoogste twaalf maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik neemt; of
   c. Een woningcorporatie woningen aankoopt bij een nieuwbouwproject om vervolgens te verhuren en dit ook aansluit bij het woonprogramma van het project;
   d. de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte;
   e. De woonruimte is aangekocht door een woningcorporatie op grond van een terugkoopplicht, om vervolgens verhuurd te kunnen worden;

f. Een woningcorporatie woonruimte koopt voor verhuur in afwachting van herstructurering;
g. De gemeente woonruimte aankoopt;
h. De woonruimte in opdracht van de gemeente door een marktpartij of woningcorporatie wordt aangekocht.

2. Als artikel 43, eerste lid, van de wet (bibob-weigering) niet van toepassing is, kan de verhuurvergunning opkoopbescherming in bijzondere gevallen worden verleend als het belang dat gediend wordt met het verhuren van de beschermde woonruimte naar het oordeel van burgemeester en wethouders zwaarder moet wegen dan het belang van het behouden van de beschermde woonruimte voor de kopersmarkt.
3. In andere gevallen dan genoemd in het eerste en het tweede lid en artikel 3.9.4, kan de vergunning worden geweigerd.

***Artikel 3.4.5 Intrekken van de verhuurvergunning opkoopbescherming***
Behalve op grond van artikel 44, eerste lid, van de wet (bibob-intrekking), kan een verhuurvergunning opkoopbescherming in elk geval ook worden ingetrokken:
a. als blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste of onvolledige gegevens en zou zijn geweigerd als de juiste of de volledige gegevens bekend waren geweest;
b. indien het bloed- of aan verwantschap wijzigt en er daardoor geen sprake meer van is.

## Hoofdstuk 4 Verdere bepalingen

### Paragraaf 1 Wijzigingen

***Artikel 4.1.1 Overleg bij wijziging***
Bij de voorbereiding van een besluit tot wijziging van deze verordening plegen burgemeester en wethouders overleg met burgemeester en wethouders van de andere regiogemeenten, met de in de woningmarktregio werkzame corporaties en met andere daarvoor naar zijn oordeel in aanmerking komende organisaties die binnen de woningmarktregio werkzaam zijn op het gebied van de volkshuisvesting.

### Paragraaf 2 Verslaglegging en monitoring

***Artikel 4.2.1 Verstrekken van inlichtingen***
Burgemeester en wethouders verstrekken aan burgemeester en wethouders van de andere regiogemeenten de inlichtingen, die nodig zijn voor een juiste afstemming over de wijze waarop burgemeester en wethouders deze verordening uitvoeren.

### Paragraaf 3 Handhaving en toezicht

***Artikel 4.3.1 Handelen in strijd met onttrekkingsvergunning***
Hij die handelt in strijd met enig aan de vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet verbonden voorschrift, wordt geacht zonder vergunning te hebben gehandeld.

***Artikel 4.3.2 Bestuurlijke boete***
1. Burgemeester en wethouders kunnen een bestuurlijke boete opleggen bij overtreding van de verboden bedoeld in artikel 8 en artikel 21 van de wet of handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften bedoeld in artikel 24 van de wet.
2. Burgemeester en wethouders leggen een boete op:
   a. voor de eerste overtreding van de in artikel 8 van de wet overeenkomstig kolom A van de in bijlage 1 opgenomen tabel 1;
   b. voor de eerste overtreding van artikel 21, aanhef en onder a of c van de wet overeenkomstig kolom A van de in bijlage 1 genoemde tabel 2;

c. voor de tweede en volgende overtreding van de artikelen genoemd in het eerste lid binnen drie jaar na de eerste overtreding overeenkomstig kolom B van de in bijlage 1 genoemde tabel 1 of 2;
d. voor het overtreden van artikel 24 van de wet zoals verwoord in artikel 3.3.2. van deze verordening overeenkomstig de in bijlage 1 genoemde tabel 3.
e. voor het overtreden van 41 eerste lid en 45 van de wet zoals verwoord in artikel 3.4.1 van deze verordening overeenkomstig kolom A en kolom B van de in de bijlage 1 tabel 2.

**Paragraaf 4 Restbepalingen**

***Artikel 4.4.1 Experimenten woningvoorraad***
De gemeenteraad is bevoegd, op voorstel van burgemeester en wethouders, voor een bepaalde periode af te wijken van (onderdelen van) deze verordening ten behoeve van experimenten in het belang van de volkshuisvesting, mits niet in strijd met de wet of het besluit.

***Artikel 4.4.2 Hardheidsclausule***
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot onbillijkheden van overwegende aard leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening.

## Hoofdstuk 5 Overgangs- en slotbepalingen

### *Artikel 5.1 Overgangsbepalingen beschikkingen*

1. Vergunningen, toestemmingen, urgentieverklaringen en indicaties, met inbegrip van daaraan verbonden voorwaarden en voorschriften verleend of genomen op grond van de Huisvestingsverordening Aalsmeer, zoals deze gold op voor het tijdstip van inwerkingtreding van de onderhavige verordening, gelden als vergunningen, toestemmingen, urgentieverklaringen, indicaties en besluiten, met inbegrip van daaraan verbonden voorwaarden en voorschriften als bedoeld in deze verordening.
2. Het recht zoals dat gold onmiddellijk voor de inwerkingtreding van onderhavige verordening blijft van toepassing op een vergunning of een beschikking tot weigering, wijziging of intrekking daarvan, die nog niet onherroepelijk is.
3. Het recht zoals dat gold onmiddellijk voor de inwerkingtreding van onderhavige verordening blijft van toepassing op een beschikking tot toepassing van een bestuurlijke sanctie, genomen wegens de overtreding van het bepaalde bij of krachtens de Huisvestingswet, of een beschikking tot weigering, wijziging of intrekking daarvan, die nog niet onherroepelijk is.
4. De voor inwerkingtreding van deze verordening vastgestelde beleidsregels blijven onverkort van toepassing indien ze door de inwerkingtreding van deze verordening niet worden gewijzigd.

### *Artikel 5.2 Overgangsbepalingen omzetten inschrijfduur naar wachtpunten*

1. De inschrijfduur van een woningzoekende als bedoeld in artikel 2.2.4 tweede lid van de Huisvestingsverordening Aalsmeer 2020 wordt bij de inwerkingtreding van deze wijzigingsverordening omgezet naar woonpunten in de verhouding 1:1.
2. Wachtpunten als gevolg van omgezette woonduur gelden uitsluitend als de kandidaat nog woont in de woonruimte waar de woonduur is opgebouwd en deze leeg oplevert bij verhuizing.
3. De wachtpunten die zijn ontstaan door in inschrijfduur omgezette woonduur vervallen op 1 juli 2030.

### *Artikel 5.3 Intrekking van de Huisvestingsverordening Aalsmeer 2020*

1. Artikel 2.4.5, afdeling II van hoofdstuk 2 en hoofdstuk 3, 4 en 5, met uitzondering van artikel 5.2 van de Huisvestingsverordening Aalsmeer 2020, worden ingetrokken op het moment van inwerkingtreding als bedoeld in artikel 5.4, eerste lid.
2. De overige delen van de Huisvestingsverordening Aalsmeer 2020 dan die genoemd in het eerste lid, worden, in afwijking van het bepaalde in artikel 5.3 van de Huisvestingsverordening Aalsmeer 2020, ingetrokken op het moment van inwerkingtreding als bedoeld in artikel 5.4, tweede lid.

### *Artikel 5.4 Inwerkingtreding en looptijd*

3. 1 Deze verordening vervalt na inwerkingtreding van een nieuwe huisvestingsverordening of op 1 juni 2027.

### *Artikel 5.4 Citeertitel*

Deze verordening wordt aangehaald als Huisvestingsverordening gemeente Aalsmeer 2023.

Aldus vastgesteld in de vergadering van de gemeenteraad van Aalsmeer d.d.(…)

**Bijlage 1 behorende bij artikel 4.3.2. Bestuurlijke boete**

| **Tabel 1 bestuurlijke boete onrechtmatig in gebruik geven van woonruimte** | **Wettelijke bepaling Huisvestingswet** | **Omstandigheid** | **Kolom A** | **Kolom B** |
|---|---|---|---|---|
| | | | **Boete** | **Recidive Overtreding, 3 jaar na de eerste overtreding** |
| **In gebruik nemen van woonruimte zonder huisvestingsvergunning door de huurder** | 8, eerste lid | n.v.t. | € 435 | n.v.t. |
| **In gebruik geven van woonruimte zonder huisvestingsvergunning** | 8, tweede lid | Door huurder of eigenaar met één woning in de verhuur | € 13.500 | € 20.500 |

| **Tabel 2 bestuurlijke boete wijzigingen in de woonruimtevoorraad** | **Wettelijke bepaling Huisvestingswet** | **Omstandigheid** | **Kolom A** | **Kolom B** |
|---|---|---|---|---|
| | | | **Boete** | **Recidive Overtreding, 3 jaar na de eerste overtreding** |
| **Woningontrekking** | 21 onder a | Geheel of gedeeltelijk onttrekken van woonruimten aan de woonruimtevoorraad | € 20.500* | € 20.500* |
| **Omzetten** | 21 onder c | Woonruimte omzetten in maximaal 4 kamers | € 6.000 | € 20.500* |
| **Omzetten** | 21 onder c | Woonruimte omzetten in 5 kamers of meer | € 18.000 | € 20.500* |
| **Opkoopbescherming** | 41 eerste lid en 45 | Verbod verhuren beschermde woonruimte zonder verhuurvergunning | €22.500,-- | €90.000,-- |

| **Tabel 3**<br><br>**bestuurlijke boete bij het overtreden van een voorwaarde of voorschrift zoals genoemd in artikel 3.3.2 van de verordening** | **Wettelijke bepaling Huisvestingswet**<br><br>24 | **Boete** |
|---|---|---|
| 3.3.2 a t/m j | | € 5000 per overtreden voorwaarde |

Gemeente Aalsmeer

# Huisvestingsverordening gemeente Aalsmeer 2023

Z23-005740
De raad van de gemeente Aalsmeer,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van (..) april 2023

gelet op artikel 149 van de Gemeentewet,

besluit vast te stellen de **Huisvestingsverordening gemeente Aalsmeer 2023**.

De Huisvestingsverordening Aalsmeer 2021 wordt ingetrokken per de datum waarop de Huisvestingsverordening gemeente Aalsmeer 2023 in werking treedt.

## Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

### *Artikel 1 Definities*

In deze verordening wordt verstaan onder:

a. Aanbodinstrument: een aanbodinstrument als bedoeld in artikel 2.4.4,, eerste lid, waarop door corporaties woonruimte, aangewezen in artikel 2.1.1 te huur wordt aangeboden;
b. Aangepaste woning of een woning bijzonder geschikt voor de huisvesting van personen met medische beperkingen: een woning bestemd voor huishoudens in het bezit van een indicatie waaruit blijkt dat de specifieke eigenschappen van de woonruimte tegemoetkomen aan de medische beperkingen (zowel fysiek als psychisch) van één of meerdere leden van het huishouden. Hieronder kunnen vallen aanleunwoningen, zorgwoningen, rolstoelwoningen, woningen voor mensen met een geringe ergonomische beperking.
c. Basisadministratie: de basisadministratie bedoeld in artikel 1.2 van de Wet basisregistratie personen;
d. Bezettingsnormen: de in artikel 2.7.1 vastgestelde voorrangsregels;
e. Beschermde woonruimte: 3.9.1, tweede lid, aangewezen goedkope of middeldure woonruimte;
f. Bindingscriterium: bindingscriterium op grond van artikel 2.7.2 gesteld aan woningzoekenden, om in aanmerking te komen voor voorrang bij de verlening van een huisvestingsvergunning;
g. Burgemeester en wethouders: het College van burgemeester en wethouders van Aalsmeer;
h. Complex: een aaneengesloten groep woonruimten die door burgemeester en wethouders is aangewezen;
i. COA-voorziening: een voorziening als bedoeld in artikel 3 van de Wet Centraal orgaan opvang asielzoekers;
j. Corporaties: toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 19, eerste lid van de Woningwet die werkzaam zijn in één of meer gemeenten van de woningmarktregio;
k. DAEB-norm: de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet;
l. Datum van inschrijving: datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van de woonruimte aan de nieuwe eigenaar;
m. Directe bemiddeling: het rechtstreeks aan een woningzoekende aanbieden van woonruimte zonder dat die woonruimte via het aanbodinstrument te huur is aangeboden;
n. Eigenaar: eigenaar in de zin van artikel 1 van boek 5 van het Burgerlijk wetboek. Hieronder valt mede de gerechtigde tot een appartementsrecht als bedoeld in artikel 106 van boek 5 of degene aan wie door een rechtspersoon het gebruiksrecht van een woning is verleend.
o. Gebouw: elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
p. Gebruiksoppervlak: gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580;

q. Gemengd wooncomplex: een gebouw dat door burgemeester en wethouders na overleg met de eigenaar is erkend als gemengd wooncomplex en bestaat uit meerdere woonruimten welke gedeeltelijk bestemd zijn voor personen uit een door burgemeester en wethouders aangewezen doelgroep en deels voor personen die de bewoners uit die doelgroep willen ondersteunen;
r. Huishouden: een alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren;
s. Huisvestingsvergunning: de vergunning, bedoeld in artikel 7, eerste lid, van de wet;
t. Huurprijs: de prijs die bij huur of verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte of standplaats voor een woonwagen, uitgedrukt in een bedrag per maand berekend volgens het Woning Waardering Stelsel behorende bij het Besluit huurprijzen woonruimte;
u. Indicatie: een beoordeling van de medische beperkingen van een woningzoekende, afgegeven door burgemeester en wethouders of een door hen aan te wijzen adviseur en overeenkomstig eventueel door hen vast te stellen wijze, ter voorbereiding van een door hen te nemen beslissing op een aanvraag om een huisvestingsvergunning;
v. Inkomen: rekeninkomen als bedoeld in artikel 1, aanhef en onder i van de Wet op de huurtoeslag;
w. Inschrijving: het ingeschreven staan als woningzoekende;
x. Instelling voor maatschappelijke opvang: een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
y. Jongere: een volwassene tot een leeftijd van 28 jaar;
z. Liberalisatiegrens: het huurbedrag genoemd in artikel 13, eerste lid, aanhef en onder a van de Wet op de huurtoeslag;
aa. Mantelzorg: mantelzorg als bedoeld in artikel 1, lid 1, onderdeel b van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
bb. Onttrekkingsvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid onder a van de wet;
cc. Ontvangende regiogemeente: de regiogemeente waarnaar een houder van een urgentieverklaring wil verhuizen, als bedoeld in artikel 2.9.4, derde lid;
dd. Onzelfstandige woonruimte: woonruimte, niet-zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft of welke niet door een huishouden zelfstandig kan worden bewoond, zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, waarbij als wezenlijke voorzieningen worden aangemerkt: keuken en sanitaire voorzieningen.
ee. Passende woonruimte: woonruimte die voldoet aan het in artikel 2.9.3, eerste lid, bedoelde zoekprofiel;
ff. Passendheidscriterium: passendheidscriterium op grond van artikel 2.7.1 gesteld aan woningzoekenden, om in aanmerking te komen voor voorrang bij de verlening van een huisvestingsvergunning;
gg. Peildatum: de door burgemeester en wethouders vast te stellen datum, bedoeld in artikel 2.9.8, tweede lid;
hh. Rangordecriterium: een rangordecriterium als bedoeld in artikel 2.7.3;
ii. Regiogemeenten: de gemeenten die deel uitmaken van de woningmarktregio;
jj. Rekenhuur: de prijs die bij huur en verhuur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte zoals omschreven in artikel 5 van de Wet op de huurtoeslag;
kk. Rolstoelwoning: een woning bestemd en geschikt voor zelfstandig rolstoelgebruik;
ll. Splitsingsvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet;
mm. Standplaats: kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van de gemeente kunnen worden aangesloten;
nn. Student: studenten als bedoeld in artikel 7:274d lid 2 van het Burgerlijk Wetboek bij hogescholen of universiteiten gevestigd binnen het gebied van de woningmarktregio alsmede voltijdspromovendi bij binnen het gebied van de woningmarktregio gevestigde universiteiten;

oo. Studentenwoning: woonruimte krachtens de daarop betrekking hebbende huurovereenkomst bestemd voor studenten indien:
   i. in de huurovereenkomst is bepaald dat de woonruimte na beëindiging van de huurovereenkomst opnieuw aan een student zal worden verhuurd; en,
   ii. die woonruimte door het college van burgemeester en wethouders in de regiogemeente waarin de woonruimte is gelegen na overleg met de eigenaar is erkend als studentenwoning;

pp. SV-urgentieverklaring: een urgentieverklaring waarmee een woningzoekende is ingedeeld in de in artikel 2.9.8, eerste lid aanhef en onder c bedoelde urgentiecategorie;

qq. Traditionele doelgroep: woonwagenbewoners die zich van generatie op generatie als zodanig manifesteren en die zich beschouwen als een bevolkingsgroep met een van andere bevolkingsgroepen te onderscheiden cultuur; ;

rr. Tweede woning: de zelfstandige woonruimte die feitelijk en uitsluitend door de eigenaar of huurder als verblijf wordt gebruikt, naast zijn hoofdverblijf;

ss. Urgentieverklaring: de beschikking, verleend door burgemeester en wethouders van een tot de woningmarktregio behorende gemeente, waarmee een woningzoekenden in een urgentiecategorie als bedoeld in artikel 12, tweede lid, van de wet wordt ingedeeld;

tt. Vakantieverhuur: het tijdens afwezigheid van de hoofdbewoner hotelmatig in gebruik geven van een woonruimte;

uu. Vergunninghouders: de vergunninghouders als bedoeld in artikel 28 van de wet;

vv. Verhuurvergunning opkoopbescherming: vergunning als bedoel in artikel 41, eerste lid, van de wet;

ww. Voorliggende voorziening: een voorziening die gelet op haar aard en doel, wordt geacht voor het oplossen van het huisvestingsprobleem van belanghebbende toereikend en passend te zijn;

xx. Wet: de Huisvestingswet 2014;

yy. Wonen: het met het oogmerk daar permanent verblijf te houden gebruiken van woonruimte door een huishouden;

zz. Woningmarktregio: het gebied waarbinnen de gemeente Aalsmeer een evenwichtige regionale verdeling van woonruimten afstemt als bedoeld in artikel 1 van de Huisvestingswet, in 2021 bestaande uit de gemeenten: Aalsmeer, Amstelveen, Amsterdam, Beemster, Edam-Volendam, Diemen, Haarlemmermeer, Landsmeer, Oostzaan, Ouder-Amstel, Purmerend, Uithoorn, Waterland, Wormerland, Zaanstad.

aaa. Woningruil: ruil waarbij twee of meer huishoudens zich daadwerkelijk vestigen in elkaars woning;

bbb. Woningtype: de ingevolge het bepaalde in artikel 2.9.3, tweede lid, in het zoekprofiel van een urgentieverklaring op te nemen categorie woonruimte;

ccc. Woningwaarderingsstelsel: het in artikel 5 van het Besluit huurprijzen woonruimte genoemde stelsel op grond waarvan aan de hand van een puntenstelsel de maximale huurprijsgrens voor een woonruimte kan worden vastgesteld;

ddd. Woonark: drijvend object, in het algemeen niet bestemd of ingericht om te varen, doorgaans bestaande uit een onderschip of betonbak met een vierkante of rechthoekige opbouw, waaronder begrepen een drijvende woning, zowel ten behoeve van permanente als niet-permanente bewoning zoals beschreven in de Ligplaatsenverordening Aalsmeer 2018;

eee. Woongroep: een samenlevingsverband bestaande uit drie of meer personen die een duurzaam gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren;

fff. Woonoppervlak: het gezamenlijk oppervlak van de vertrekken zoals dat wordt berekend volgens het Besluit huurprijzen woonruimte;

ggg. Woonruimte: besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden;

hhh Woonpunten: het totaal van punten dat door een woningzoekende wordt opgebouwd, bestaande uit maximaal drie soorten punten: wachtpunten, zoekpunten en situatiepunten;

iii. Woonwagen: een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst;

jjj. Zelfstandige woonruimte: woonruimte die een eigen toegang heeft en welke door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte;
kkk. Zelfstandige huurwoning: zelfstandige woonruimte, welke verhuurd wordt;
lll. Zelfredzaamheid: het naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende zelfstandig redzaam zijn om zelfstandig te kunnen wonen;
mmm. Zoekgebied: het zoekgebied als bedoeld in artikel 2.93, derde lid en artikel 2.9.4;
nnn. Zoekprofiel: het zoekprofiel als bedoeld in artikel 2.9.3, eerste lid.

## Hoofdstuk 2 Verdeling van woonruimte

### Afdeling I Woonruimteverdeling

### Paragraaf 2.1 Werkingsgebied

#### *Artikel 2.1.1 Werkingsgebied*

1. Het bepaalde in deze afdeling is van toepassing in de gemeente Aalsmeer.
2. In het gebied bedoeld in het eerste lid worden als woonruimten als bedoeld in artikel 7, eerste lid van de wet aangewezen alle zelfstandige huurwoningen met een rekenhuur tot de liberalisatiegrens;
3. In afwijking van het tweede lid is het bepaalde in deze afdeling niet van toepassing op:
   a. onzelfstandige woonruimte en woonruimte gebruikt voor inwoning;
   b. woonarken;
   c. woonruimte als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onder a tot en met c, van de Leegstandwet;
   d. bij besluit van burgemeester en wethouders aan te wijzen complexen.
4. In afwijking van het bepaalde in het tweede lid worden zelfstandige huurwoningen welke geen eigendom zijn van corporaties en voor de tweede en volgende malen verhuurd worden, niet aangewezen.

#### *Artikel 2.1.2 Reikwijdte vergunningplicht*

1. Het is verboden om woonruimte die is aangewezen krachtens artikel 2.1.1 voor bewoning in gebruik te nemen zonder huisvestingsvergunning.
2. Het is verboden om woonruimte die is aangewezen krachtens artikel 2.1.1 voor bewoning in gebruik te geven aan een persoon die niet beschikt over een huisvestingsvergunning.

### Paragraaf 2.2 Toelating tot het aangewezen deel van de woningmarkt

#### *Artikel 2.2.1 Toelatingscriteria*

Om in aanmerking te komen voor een huisvestingsvergunning dient de woningzoekende te voldoen aan de volgende voorwaarden:

a. tenminste één van de leden van het huishouden van de woningzoekende is niet minderjarig als bedoeld in artikel 1:233 van Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek;
b. de leden van het huishouden van de woningzoekende bezitten de Nederlandse nationaliteit of worden op grond van een wettelijke bepaling als Nederlander behandeld of zijn vreemdeling en verblijven rechtmatig in Nederland als bedoeld in artikel 8, a t/m e en l van de Vreemdelingenwet 2000.

#### *Artikel 2.2.2 Aanvullend toelatingscriterium particuliere huurvoorraad*

1. In aanvulling op de voorwaarden genoemd in artikel 2.2.1 geldt om toegelaten te worden tot de woonruimten waarop het bepaalde in paragraaf 3 van toepassing is de voorwaarde dat het verzamelinkomen van het huishouden maximaal € 44.360 (prijspeil 2019) bedraagt.
2. De in het eerste lid genoemde voorwaarde geldt niet indien een huishouden een huurwoning als bedoeld in artikel 2.1.1, gelegen in de gemeente Aalsmeer en in eigendom van een corporatie, achterlaat;
3. Het in het eerste lid genoemde bedrag wordt bij aanvang van het kalenderjaar 2019 en elk daarop volgende kalenderjaar geacht te zijn verhoogd met het percentage waarmee in het daaraan voorafgaande kalenderjaar het Europees geharmoniseerde prijsindexcijfer voor consumentenprijzen is gestegen.
4. In aanvulling op de voorwaarde genoemd in artikel 2.2.1 geldt, om toegelaten te worden tot een rolstoelwoning, dat één van de leden van het huishouden vanwege chronische medische beperkingen rolstolafhankelijk is.

#### *Artikel 2.2.3 Aanvraag vergunning en in te dienen bescheiden*

1. Op een aanvraag om een huisvestingsvergunning beslissen burgemeester en wethouders.
2. De aanvraag gaat vergezeld van de volgende bewijsstukken:
   a. meest recente inkomensgegevens van de woningzoekende, verstrekt door diens werkgever, uitkeringsinstantie of pensioeninstantie dan wel de meest recente aanslag inkomstenbelasting of een accountantsverklaring indien aanvrager zelfstandig werkzaam is;
   b. een uittreksel uit de basisadministratie van de woonplaats van aanvrager; en,
   c. een kopie van een geldig verblijfsdocument indien de woningzoekende en de overige leden van het huishouden waarop de aanvraag betrekking heeft niet de Nederlandse nationaliteit bezitten.
3. De aanvrager kan gevraagd worden een geldig identiteitsbewijs van alle leden van het huishouden waarop de aanvraag betrekking heeft, te tonen.
4. Indien aanvrager een huisvestingsvergunning aanvraagt voor woonruimte als bedoeld in artikel 2.7.1, tweede lid, vijfde rij in de tabel, dient de aanvraag tevens vergezeld te gaan van een indicatie op basis waarvan beoordeeld kan worden of de specifieke eigenschappen van de woonruimte tegemoetkomen aan de geïndiceerde medische beperkingen van één of meerdere leden van het huishouden.
5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere gegevens te vragen die nodig zijn om de aanvraag te beoordelen.

***Artikel 2.2.4 Beslistermijn***

1. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na datum van indiening op de aanvraag voor een huisvestingsvergunning.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de beslistermijn eenmalig te verlengen met vier weken.

***Artikel 2.2.5 Gegevens op vergunning***

1. De beschikking op de aanvraag bevat tenminste:
   a. de persoonsgegevens van de aanvrager;
   b. de samenstelling van het huishouden dat de woonruimte wil betrekken;
   c. het adres van de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft;
   d. het voorschrift houdende dat binnen vier weken na verlening van de vergunning de woonruimte in gebruik wordt genomen.
2. Burgemeester en wethouders kunnen in de beschikking tevens opnemen dat de vergunning slechts geldig is indien het gehele huishouden waarvoor de vergunning is verleend, de woonruimte betrekt.

**Paragraaf 2.3 Vergunningverlening particuliere huurvoorraad**

***Artikel 2.3.1 Reikwijdte paragraaf 3***

Het bepaalde in deze paragraaf is niet van toepassing op ingevolge artikel 2.1.1 aangewezen woonruimte die eigendom is van een corporatie.

***Artikel 2.3.2 Weigeringsgronden van de huisvestingsvergunning***

1. Burgemeester en wethouders weigeren de huisvestingsvergunning indien:
   a. het huishouden niet voldoet aan de voorwaarden genoemd in artikel 2.2.1 en artikel 2.2.2;
   b. het huishouden al in het bezit is van een geldige huisvestingsvergunning;
   c. het huishouden op grond van artikel 2.3.3 niet voor de huisvestingsvergunning in aanmerking komt; of,
   d. niet aannemelijk is dat het huishouden de woonruimte in gebruik zal nemen.
2. Burgemeester en wethouders verlenen de huisvestingsvergunning indien geen van de in het eerste lid genoemde weigeringsgronden zich voordoen.

***Artikel 2.3.3 Bezettingsnormen***
Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning wordt overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.7.1 voorrang verleend.

***Artikel 2.3.4 Intrekken vergunning***
Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken, indien:
a. het huishouden de in de vergunning vermelde woonruimte niet binnen de genoemde termijn in gebruik heeft genomen;
b. de vergunning is verleend op grond van door de houder van de vergunning verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.

**Paragraaf 2.4 Toewijzing en vergunningverlening corporatiewoningen**

***Artikel 2.4.1 Reikwijdte paragraaf 2.4***
Het bepaalde in deze paragraaf is uitsluitend van toepassing op ingevolge artikel 2.1.1 aangewezen woonruimte die eigendom is van een corporatie.

***Artikel 2.4.2 Weigeringsgronden van de huisvestingsvergunning***
1. Burgemeester en wethouders weigeren de huisvestingsvergunning indien:
    a. het huishouden niet voldoet aan de toelatingscriteria genoemd in artikel 2.2.1;
    b. het huishouden op grond van het bepaalde in paragraaf 2.7 niet voor de huisvestingsvergunning in aanmerking komt;
    c. het niet aannemelijk is dat het huishouden de woonruimte in gebruik zal nemen; of,
    d. de corporatie, gelet op haar taak als toegelaten instelling of haar belang als verhuurder, daaronder mede begrepen haar verantwoordelijkheid voor de bescherming van de belangen van de overige huurders en voor de waarborging van het woongenot, redelijkerwijs het sluiten van een huurovereenkomst met aanvrager heeft kunnen weigeren.
2. Burgemeester en wethouders verlenen de huisvestingsvergunning indien geen van de in het eerste lid genoemde weigeringsgronden zich voordoen.

***Artikel 2.4.3 Intrekken vergunning***
1. Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken, als:
    a. het huishouden de in de vergunning vermelde woonruimte niet binnen de genoemde termijn in gebruik heeft genomen;
    b. de vergunning is verleend op grond van door de houder van de vergunning verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kan vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.
2. Als burgemeester en wethouders een huisvestingsvergunning verlenen ten behoeve van een huishouden dat al over een huisvestingsvergunning beschikt, wordt de eerdere huisvestingsvergunning gelijktijdig ingetrokken.

***Artikel 2.4.4 Aanbieden van woonruimte***
1. Corporaties bieden hun voor verhuur beschikbare woonruimten eenduidig en transparant te huur aan via een aanbodinstrument of via meerdere aanbodinstrumenten.
2. Bij het aanbieden van een woonruimte wordt vermeld aan welke eisen de woningzoekende moet voldoen om in aanmerking te komen voor de aangeboden woonruimte.
3. Het bepaalde in het eerste en tweede lid is niet van toepassing op directe bemiddeling.

***Artikel 2.4.5 Woningzoekenden en inschrijving***
1. Personen van 18 jaar en ouder kunnen zich als woningzoekende inschrijven via een of meerdere aanbodinstrumenten in de woningmarktregio.
2. De inschrijving eindigt nadat een woningzoekende als huurder woonruimte aangewezen in artikel 2.1.1 in gebruik heeft genomen, waarbij alle aan de inschrijving verbonden woonpunten vervallen.

3. In afwijking van het bepaalde in het tweede lid eindigt een inschrijving niet, en blijven de opgebouwde wachtpunten behouden:
   a. indien een jongere een woonruimte in gebruik heeft genomen met een huurovereenkomst als bedoeld in artikel 274c van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;
   b. indien een huurder na 1 juli 2016 een woonruimte in gebruik heeft genomen met een huurovereenkomst als bedoeld in artikel 271, eerste lid, tweede volzin, van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;
4. In afwijking van het bepaalde in het tweede lid eindigt de inschrijving niet nadat een woningzoekende als huurder woonruimte, aangewezen in artikel 2.1.1, in gebruik heeft genomen, voor zover die woonruimte geen eigendom is van een corporatie en niet via een aanbodinstrument te huur is aangeboden.
5. Na beëindiging van een inschrijving als bedoeld in het tweede lid kan een woningzoekende zich opnieuw inschrijven in een in de regio gebruikt aanbodinstrument.

***Artikel 2.4.6 Voorwaarden aan inschrijving via het aanbodinstrument***
Door of namens de corporatie die verantwoordelijk is voor een aanbodinstrument kunnen voorwaarden aan de in artikel 2.4.5 eerste lid bedoelde inschrijving worden verbonden. De voorwaarden zijn openbaar en te raadplegen via de website van het aanbodinstrument.

***Artikel 2.4.7 Toewijzing woonruimte op basis van punten***
1. Vanaf de datum van inschrijving bij een eerste aanbodinstrument als bedoeld in artikel 2.4.5 bouwt een woningzoekende woonpunten op die relevant zijn voor de volgorde van toewijzing van woonruimte.
2. Woonpunten worden opgebouwd in de volgende categorieën:

| *type punt en opbouw* | *voorwaarden voor opbouw punten en inzet punten* |
|---|---|
| Wachtpunten: opbouw één punt per jaar, bij deel van een jaar naar rato berekend. Er geldt geen maximum aantal punten. | Woningzoekende heeft een geldige inschrijving bij een aanmeldinstrument. |
| Zoekpunten: opbouw één punt per kalendermaand met een maximum van dertig punten. Een woningzoekende kan punten opbouwen en verliezen. | Woningzoekende reageert in een kalendermaand tenminste vier keer op een conform artikel 2.8.1. passende woon-ruimte. |
| Situatiepunten: opbouw één punt per verstreken maand vanaf de datum toekenning verklaring, met een maximum van twaalf punten. Situatiepunten zijn maximaal drie jaar geldig, tenzij verlenging is toegekend. | Woningzoekende heeft een geldige verklaring 'opbouw situatiepunten'. Situatiepunten kunnen worden ingezet bij 50% van de jaarlijks aangeboden woonruimten. |
| Situatiepunten voor jongeren: opbouw één punt per verstreken maand vanaf de datum toekenning verklaring, met een maximum van twaalf punten. Situatiepunten zijn maximaal drie jaar geldig, tenzij verlenging is toegekend. | Woningzoekende heeft een geldige verklaring 'opbouw situatiepunten voor jongeren'. Situatiepunten voor jongeren kunnen worden ingezet bij 50% van de jaarlijks aangeboden woonruimten. |

***Artikel 2.4.8 Lokaal maatwerk***
Burgemeester en wethouders kunnen voor door hen aan te wijzen categorieën woningzoekenden besluiten woningen buiten de verordening en WoningNet om toe te wijzen.

***Artikel 2.4.9 opbouw en afname van zoekpunten***
1. Zoekpunten worden opgebouwd met één punt per kalendermaand indien een woningzoekende in de betreffende kalendermaand ten minste vier keer op een conform artikel 2.7.1 passende woonruimte heeft gereageerd, met een maximum van dertig zoekpunten
2. Op opgebouwde zoekpunten komen zoekpunten in mindering als volgt:
    a. Voor iedere maand waarin een woningzoekende niet reageert op passende woonruimte volgt één punt aftrek;
    b. Bij weigering van- of niet reageren op een uitnodiging voor bezichtiging van een woonruimte waarop een woningzoekende heeft gereageerd volgt één punt aftrek;
    c. Bij afmelding van een afgesproken bezichtiging vóór het tijdstip van de bezichtiging, volgt één punt aftrek;
    d. Bij weigering van- of niet reageren op een aangeboden woning door een woningzoekende volgt één punt aftrek;
    e. Bij niet op komen dagen bij een bezichtiging na aanvaarding van een uitnodiging door een woningzoekende worden alle zoekpunten ingetrokken;
    f.. Bij de tweede weigering van een aangeboden woning door een woningzoekende worden alle zoekpunten ingetrokken.
3. In afwijking van het tweede lid wordt een zoekpuntensaldo niet lager dan nihil.

***2.4.10 Nadere regels en hardheid***
1. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels over toepassing van artikel 2.4.9.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin toepassing van artikel 2.4.9 naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken.

**Paragraaf 2.5 Opbouw situatiepunten**

***Artikel 2.5.1 Aanvraag om een verklaring opbouw situatiepunten***
1. Een verklaring opbouw situatiepunten wordt aangevraagd bij burgemeester en wethouders.
2. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag. Zij kunnen deze termijn eenmaal verlengen met ten hoogste vier weken en maken hun besluit daartoe bekend binnen de in de vorige zin genoemde termijn.
3. De aanvraag wordt schriftelijk ingediend bij het college met behulp van een door burgemeester en wethouders vastgesteld aanvraagformulier.

***Artikel 2.5.2 Toelatingscriteria opbouw situatiepunten***
1. Een woningzoekende kan in aanmerking komen voor een verklaring opbouw situatiepunten indien hij verkeert in een van de volgende situaties:
    a. hij woont met zijn huishouden sinds ten minste een jaar voorafgaand aan de datum van aanvraag, rechtmatig in bij een persoon die rechthebbende is op de woning en de woningzoekende niet zijn huishouden behoort; of,
    b. hij verkeert in een situatie van echtscheiding of relatiebreuk en kan niet in de voormalig gezamenlijke woning blijven wonen en kan niet over zelfstandige woonruimte beschikken.
2. De woningzoekende die verkeert in een situatie als bedoeld in het eerste lid onder a. dient de voldoen aan de volgende voorwaarden:
    a. de woningzoekende is in de twee jaar, voorafgaand aan de aanvraag onafgebroken woonachtig geweest in de woningmarktregio; en,
    b. de woningzoekende vormt een huishouden met ten minste één minderjarig kind; en,

c de woningzoekende staat ten minste één jaar, voorafgaand aan de datum van aanvraag, ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie op het adres van een derde, een onzelfstandige woning of de voormalig gezamenlijke woning.

3. De woningzoekende die verkeert in een situatie als bedoeld in het eerste lid onder b. dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:
   a. de woningzoekende is in de twee jaar, voorafgaand aan de aanvraag onafgebroken woonachtig geweest in de woningmarktregio; en,
   b. de woningzoekende heeft in de drie jaren voorafgaand aan de datum van de aanvraag, ten minste twee jaar aaneensluitend ingeschreven gestaan in de gemeentelijke basisadministratie op het adres van de gezamenlijke woning; en,
   c. de woningzoekende heeft (mede)gezag over en de zorg voor ten minste 1 dag per week voor ten minste één minderjarig kind.

***Artikel 2.5.3 Opbouw en intrekking van situatiepunten***

1. Situatiepunten worden opgebouwd met één punt per maand vanaf de eerste van de kalendermaand volgend op de datum toekenning verklaring opbouw situatiepunten, met een maximum van twaalf situatiepunten
2. Burgemeester en wethouders trekken de opgebouwde situatiepunten in de volgende gevallen in:
   a. Bij niet op komen dagen bij een bezichtiging na aanvaarding van een uitnodiging door een woningzoekende;
   b. Bij de tweede weigering van een aangeboden woning door een woningzoekende

***Artikel 2.5.4 Geldigheidsduur en verlenging situatiepunten***

1. De verklaring opbouw situatiepunten heeft een geldigheidsduur van drie jaar vanaf de datum waarop deze is afgegeven.
2. Burgemeester en wethouders kunnen besluiten tot verlenging van de verklaring situatiepunten opbouw voor een tweede termijn van drie jaar indien de aanvrager nog steeds aan de criteria voldoet op grond waarvan de verklaring opbouw situatiepunten is verleend.
3. Een aanvraag tot verlenging wordt ingediend voordat de geldigheidstermijn van de verklaring is verstreken maar niet eerder dan twee jaar en zes maanden nadat de verklaring is verleend.

***Artikel 2.5.5 Algemene weigeringsgronden verklaring opbouw situatiepunten***

1. Burgemeester en wethouders weigeren de verklaring opbouw situatiepunten indien naar hun oordeel de aanvrager niet voldoet aan de in artikel 2.5.2 genoemde eisen.
2. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels over de toepassing van deze paragraaf
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin toepassing van deze paragraaf naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van de bepalingen in deze paragraaf.

**Paragraaf 2.6 Opbouw situatiepunten voor jongeren**

***Artikel 2.6.1 Van overeenkomstige toepassingverklaring***

Op een aanvraag om een verklaring situatiepunten-opbouw voor jongeren zijn de artikelen 2.5.1, 2.5.3 en 2.5.4 van overeenkomstige toepassing.

***Artikel 2.6.2 Toelatingscriteria opbouw situatiepunten voor jongeren***

Om in aanmerking te komen voor een verklaring situatiepunten-opbouw voor jongeren dient de Woningzoekende te voldoen aan de volgende voorwaarden:

1. De woningzoekende verkeert in een van de volgende situaties:
   a. hij is opgenomen in een pleeggezin of gezinshuis; of,
   b. hij beschikt over een WMO indicatie voor ambulante ondersteuning, met een

looptijd van ten minste 2 jaar, waarvan er één is verstreken voor de datum van aanvraag; en,

2. De woningzoekende is op de datum van aanvraag meerderjarig maar heeft nog niet de leeftijd van vijfendertig jaar bereikt; en
3. De woningzoekende staat ten minste twee jaar, voorafgaand aan de datum van aanvraag, ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie op het adres van de ouder, pleegouder of het gezinshuis; en
4. De woningzoekende is in de twee jaar, voorafgaand aan de aanvraag onafgebroken woonachtig geweest in de woningmarktregio; en
5. Een verklaring opbouw situatiepunten voor jongeren wordt niet verstrekt naast een verklaring opbouw situatiepunten als bedoeld in artikel 2.5.2.

***Artikel 2.6.3 Opbouw en intrekking van situatiepunten voor jongeren***

1. Situatiepunten voor jongeren kunnen worden opgebouwd tot de datum dat de woningzoekende de leeftijd van vijfendertig jaar bereikt.
2.

***Artikel 2.6.4 Algemene weigeringsgronden verklaring situatiepunten-opbouw voor jongeren***

1. Burgemeester en wethouders weigeren de verklaring situatiepunten-opbouw indien naar hun oordeel de aanvrager niet voldoet aan de in artikel 2.6.2 genoemde eisen.
2. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels over de toepassing van deze paragraaf;.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin toepassing van deze paragraaf naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van de bepalingen in deze paragraaf.

**Paragraaf 2.7: Passendheidscriteria, bindingscriteria en volgorde bij toewijzing van woonruimte.**

***Artikel 2.7.1 Passendheidscriteria: voorrang gelet op de aard, grootte en prijs van woonruimte***

1. Als categorieën woonruimte als bedoeld in artikel 11 van de wet worden aangewezen de categorieën woonruimte beschreven in kolom 1 van de in het tweede lid opgenomen tabel.
2. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor woonruimte die behoort tot een in kolom 1 genoemde categorie woonruimte wordt voorrang gegeven aan de categorieën woningzoekenden genoemd in kolom 2 achter de desbetreffende categorie woonruimte.

| **Kolom 1: Categorie woonruimte (labels)** | **Kolom 2: Categorie woningzoekenden (voorrangsgroepen)** |
|---|---|
| Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van senioren (55 plus) | Woningzoekenden met een leeftijd van tenminste 55 jaar, dan wel huishoudens waarvan tenminste één lid deze leeftijd heeft bereikt |
| Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van senioren (75 plus) | Woningzoekenden met een leeftijd van tenminste 65 jaar, dan wel huishoudens waarvan tenminste één lid deze leeftijd heeft bereikt |
| Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van jongeren | Huishoudens bestaande uit tenminste één persoon met een leeftijd van tenminste 18 jaar en ten hoogste 22 jaar en/of huishoudens bestaande uit tenminste één persoon met een leeftijd van tenminste 23 jaar en ten hoogste 27 jaar |
| Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van personen met medische beperkingen | Huishoudens in het bezit van een indicatie waaruit blijkt dat de specifieke eigenschappen van de woonruimte tegemoetkomen aan medische (fysiek |

| | |
|---|---|
| | en/of psychisch) beperkingen van één of meerdere leden van het huishouden |
| Woonruimte met drie of meer kamers en ten minste een woonoppervlakte van 65 m² | Huishoudens met één of twee minderjarige kinderen |
| Woonruimte met vier of meer kamers en tenminste een woonoppervlakte van 75 m² | Huishoudens met drie of meer minderjarige kinderen |

3. Een minderjarig kind behoort voor de toepassing van dit artikel tot het huishouden van woningzoekende als het als ingezetene op het woonadres van woningzoekende staat ingeschreven in de basisregistratie personen of, in geval van co-ouderschap, aantoonbaar tenminste drie hele dagen per week bij woningzoekende woont.

***Artikel 2.7.2 Bindingscriteria: voorrang bij regionale of lokale binding***

1. Bij de verlening van huisvestingsvergunningen komen alle zelfstandige huurwoningen met een rekenhuur tot de liberalisatiegrens in eigendom van corporaties in aanmerking voor voorrang voor woningzoekenden met lokale binding voor ten hoogste de in het derde lid gestelde limit.
2. Onder woningzoekenden met lokale binding wordt voor de toepassing van dit artikel verstaan een woningzoekende die de afgelopen zes jaar onafgebroken ingezetene van de gemeente Aalsmeer is geweest, dan wel gedurende de afgelopen tien jaar ten minste zes jaar aaneengesloten ingezetene van de gemeente Aalsmeer is geweest.
3. De verlening van huisvestingsvergunningen met toepassing van voorrang op grond van regionale en lokale binding wordt toegepast binnen de limieten als bepaald in artikel 14, tweede lid, van de wet en artikel 6s van het besluit uitvoering Crisis- en herstelwet.
4. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen over de toepassing van het tweede lid.

***Artikel 2.7.3 Algemene volgordebepaling***

1. Indien een woonruimte te huur wordt aangeboden via een aanbodinstrument wordt de volgorde waarin de woningzoekenden die op het aanbod gereageerd hebben en in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning bepaald overeenkomstig het bepaalde in de artikelen 2.7.1 en 2.7.2.
2. Voor een huisvestingsvergunning komen achtereenvolgens de volgende groepen woningzoekenden in aanmerking:
   a. de woningzoekenden die voldoen aan de toepasselijke passendheidscriteria als bedoeld in artikel 2.7.1 en de bindingscriteria als bedoeld in artikel 2.7.2;
   b. de woningzoekenden die voldoen aan de toepasselijke passendheidscriteria als bedoeld in artikel 2.7.1;
   c. de woningzoekenden die voldoen aan de toepasselijke bindingscriteria, zo lang het maximum percentage als bedoeld in artikel 2.7.2 niet is bereikt;
   d. de overige woningzoekenden.
3. Binnen de categorieën als genoemd in het tweede lid komt de woningzoekende met het hoogste aantal woonpunten als eerste in aanmerking voor een huisvestingsvergunning.

***Artikel 2.7.4 Bijzondere volgorde voor houders van een SV-urgentieverklaring***

1. Van de woningzoekenden die zijn ingedeeld in één van de in artikel 2.7.1 bedoelde groepen, komen als eerste in aanmerking voor een huisvestingsvergunning de houders van een SV-urgentieverklaring als bedoeld in artikel 2.9.8 tweede lid indien de woonruimte voldoet aan het in de urgentieverklaring opgenomen zoekprofiel.
2. Indien op grond van het eerste lid meerdere houders van een SV-urgentieverklaring als eerste in aanmerking zouden komen voor een huisvestingsvergunning, komt als eerste in aanmerking het huishouden waarvan de SV-urgentieverklaring als eerste is verleend of waarvoor voorziening in de behoefte aan woonruimte naar het oordeel van burgemeester en wethouders het meest dringend noodzakelijk is.
3. In afwijking van artikel 2.7.3. gaan de houders van een SV-urgentieverklaring voor op woningzoekenden die voldoen aan de bindingscriteria als bedoeld in artikel 2.7.2.

***Artikel 2.7.5 Bijzondere volgorde in geval van loting***

1. In afwijking van artikel 2.7.3 kan de volgorde waarin woningzoekenden die op het aanbod hebben gereageerd worden bepaald door loting.
2. Bij loting wordt door de corporatie op elektronische of andere geschikte wijze bepaald in welke volgorde de aan de loting deelnemende woningzoekenden voor de huisvestingsvergunning in aanmerking komen. Daarbij heeft elk deelnemende woningzoekende een gelijke kans op elke plek in de totale rangorde.
3. Per kalenderjaar wordt in de gehele regio op ten hoogste 15 % en per gemeente op ten hoogste 20 % van door corporaties te huur aangeboden woonruimten het rangordecriterium loting toegepast.

***Artikel 2.7.6 Directe bemiddeling***

1. Houders van een urgentieverklaring als bedoeld in paragraaf 2.9, met uitzondering van houders van een urgentieverklaring wegens stadsvernieuwing als bedoeld in artikel 2.9.8, eerste lid, onderdeel c, krijgen een woning via directe bemiddeling.
2. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen over de procedure bij directe bemiddeling.

***Artikel 2.7.7 Huishoudens in een specifieke situatie***

Op verzoek van corporaties kan bij de huisvesting van huishoudens in bijzondere situaties die voldoen aan de volgende voorwaarden, direct bemiddeld worden:

a. het betreft de huisvesting van huishoudens wier specifieke situatie vraagt om een oplossing op maat, welke niet kan worden geboden met toepassing van het bepaalde in deze verordening;
b. het aantal huisvestingen op grond van lid één van dit artikel bedraagt per kalenderjaar ten hoogste vijf procent van de met toepassing van het bepaalde in deze verordening te verhuren woonruimte;
c. de verhuringen op grond van dit artikel worden geregistreerd en jaarlijks gerapporteerd aan burgemeester en wethouders.

**Paragraaf 8 Experimenten woonruimteverdeling**

***Artikel 2.8.1 Algemeen***

1. Bij een experiment worden de effecten onderzocht van een wijze van in gebruik geven van woonruimte, welke niet in of op grond van deze verordening is geregeld maar wel in een op grond van de wet vast te stellen verordening geregeld zou kunnen worden.
2. De wijze van in gebruik geven van woonruimte als bedoeld in het eerste lid staat ten dienste van een rechtvaardige, doelmatige, evenwichtige en transparante verdeling van woonruimte.

***Artikel 2.8.2 Experimenten met woonruimten van corporaties***

1. Corporaties en één of meer regiogemeenten kunnen een experiment organiseren. Zij stellen daartoe de opzet van het experiment vast, welke tenminste het volgende bevat:
    a. een beschrijving van het doel en de inhoud van het experiment; en,
    b. het toepassingsbereik van het experiment; en,
    c. de tijdsduur van het experiment; en,
    d. de wijze van begeleiding van het experiment gedurende de duur van het experiment; en,
    e. de wijze en punten waarop het experiment geëvalueerd wordt.
2. Een experiment heeft een maximale duur van twee jaar en betreft per jaar maximaal tien procent van de in dat jaar toe te wijzen woonruimten van de corporaties die bij het experiment betrokken zijn.
3. Een experiment vangt pas aan nadat goedkeuring is verkregen van burgemeester en wethouders van betreffende regiogemeenten. Bij de beslissing tot goed dan wel afkeuring

van de experiment worden de belangen van een evenwichtige, rechtvaardige, doelmatige en transparante verdeling van woonruimte in acht genomen.

## Paragraaf 2.9 Urgentie

### *Artikel 2.9.1 Bevoegdheid tot beslissen op een aanvraag om een urgentieverklaring*

Op een aanvraag om een urgentieverklaring beslissen burgemeester en wethouders bij wie de aanvraag ingevolge artikel 2.9.2, eerste lid, wordt ingediend.

### *Artikel 2.9.2 Aanvraag om een urgentieverklaring*

1. Een urgentieverklaring wordt aangevraagd:
   a. bij burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar de aanvrager blijkens diens inschrijving in de basisregistratie zijn woonadres heeft; of,
   b. bij burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar de aanvrager wil gaan wonen, als de aanvrager niet in de woningmarktregio woont.
2. Voorafgaand aan het indienen van een aanvraag vindt er een intakegesprek plaats tussen aanvrager en een daartoe door het college van burgemeester en wethouders gemandateerde waarin een inschatting wordt gemaakt van de mate waarin de aanvrager aan de voorwaarden voor het verkrijgen van urgentie voldoet en waarin verdere informatie wordt verstrekt rondom de voorwaarden, het proces en de stukken die aanvragers moeten indienen.
3. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag. Zij kunnen deze termijn eenmaal verlengen met ten hoogste vier weken en maken hun besluit daartoe bekend binnen de in de vorige zin genoemde termijn.
4. De aanvraag gaat in ieder geval vergezeld van de volgende gegevens en bescheiden:
   a. stukken waaruit blijkt dat de aanvrager als woningzoekende is ingeschreven in een aanbodinstrument;
   b. informatie over de aard en de oorsprong van het huisvestingsprobleem dat aan de aanvraag ten grondslag ligt; en
   c. informatie over het inkomen en het vermogen van het huishouden van aanvrager.
5. Het bepaalde in het vorige lid, aanhef en onder a, is niet van toepassing op een aanvraag die een verzoek om indeling in een urgentiecategorie als bedoeld in artikel 2.9.6 inhoudt.

### *Artikel 2.9.3 Inhoud van de urgentieverklaring*

1. De urgentieverklaring bevat een zoekprofiel voor woonruimte.
2. Het zoekprofiel bevat het qua ligging, grootte, en aard meest sobere woningtype of de meest sobere woningtypen, naar het oordeel van burgemeester en wethouders noodzakelijk voor het oplossen van het huisvestingsprobleem.
3. Het zoekprofiel bevat voorts het zoekgebied waarvoor de urgentieverklaring geldig is.
4. De urgentieverklaring bevat verder de volgende informatie:
   a. de naam, het adres en de woonplaats van aanvrager;
   b. de geboortedatum van aanvrager;
   c. het dossiernummer van de aanvraag;
   d. de termijn gedurende welke de urgentieverklaring geldig is.

### *Artikel 2.9.4 Het zoekgebied*

1. Het zoekgebied omvat de gemeente van burgemeester en wethouders die de urgentieverklaring hebben verleend.
2. Het bepaalde in de volgende leden is uitsluitend van toepassing op een urgentieverklaring waarmee de woningzoekende is ingedeeld in een in artikel 2.9.8 genoemde urgentiecategorie.
3. Indien de houder van de urgentieverklaring wil verhuizen naar een andere regiogemeente dan die waar de urgentieverklaring is afgegeven, kunnen burgemeester en wethouders van de ontvangende regiogemeente:

a. het zoekgebied wijzigen zodat het hun gemeente omvat. Met de wijziging van het zoekgebied komt een eerder in het zoekprofiel opgenomen zoekgebied te vervallen; en,
b. de in het zoekprofiel opgenomen woningtypen wijzigen in het voor de ontvangende gemeente, gelet op de toepasselijke urgentiecategorie, met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.9.3, tweede lid, gangbare woningtype of woningtypen.

4. Burgemeester en wethouders kunnen de in het derde lid bedoelde wijziging van het zoekgebied weigeren indien naar hun oordeel de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte of nadere afspraken tussen de regiogemeenten daartoe nopen.
5. Burgemeester en wethouders beslissen binnen een termijn van vier weken op een verzoek om wijziging van het zoekgebied, bedoeld in het derde lid.

***Artikel 2.9.5 Algemene weigeringsgronden urgentieverklaring***

1. Burgemeester en wethouders weigeren de urgentieverklaring indien naar hun oordeel sprake is van één of meerdere van de volgende omstandigheden:
   a. het huishouden van de aanvrager voldoet niet aan de in artikel 2.2.1 genoemde eisen;
   b. er is geen sprake van een urgent huisvestingsprobleem;
   c. de aanvrager kon het huisvestingsprobleem redelijkerwijs voorkomen of kan het huisvestingsprobleem redelijkerwijs op een andere wijze oplossen;
   d. het huisvestingsprobleem kon worden voorkomen of kan worden opgelost door gebruik te maken van een voorliggende voorziening;
   e. het aan de aanvraag ten grondslag liggende huisvestingsprobleem is ontstaan als gevolg van een verwijtbaar doen of nalaten van aanvrager of een lid van zijn huishouden;
   f. het aan de aanvraag ten grondslag liggende huisvestingsprobleem kan niet of in onvoldoende mate opgelost worden met verhuizing naar zelfstandige woonruimte of andere zelfstandige woonruimte;
   g. de aanvraag is ingediend binnen twee jaar nadat een eerder aan aanvrager of een lid van zijn huishouden verleende urgentieverklaring is vervallen of ingetrokken met toepassing van artikel 2.9.10 of 2.9.11;
   h. de aanvrager is niet in staat om in zijn bestaan of in de kosten van bewoning van zelfstandige woonruimte te voorzien;
   i. de aanvrager en alle leden van zijn huishouden, die in de periode direct voorafgaand aan het indienen van de aanvraag blijkens diens inschrijving in de basisadministratie niet tenminste twee jaar onafgebroken in de gemeente waar de urgentieverklaring wordt aangevraagd woonachtig was, tenzij één of meerdere leden van het huishouden van aanvrager schoolgaande kinderen zijn en de aanvrager en zijn huishouden vanwege een relatiebreuk tussen aanvrager en diens partner is verhuisd naar een inwoonadres buiten Aalsmeer en binnen een half jaar na vertrek uit Aalsmeer een urgentieverklaring heeft aangevraagd;
   j. het huishoudinkomen de DAEB-norm overschrijdt.

2.
Indien de aanvraag betrekking heeft op indeling in een urgentiecategorie bedoeld in artikel 2.9.8, eerste lid, kunnen burgemeester en wethouders vervolgens het aangevraagde weigeren indien de aanvrager gedurende de in het vorige lid, onder i, bedoelde termijn niet heeft gewoond in een zelfstandige en krachtens een besluit op grond van de Wet ruimtelijke ordening of Omgevingswet voor permanente bewoning bestemde woonruimte.

.

3. Burgemeester en wethouders weigeren de urgentieverklaring, indien de aanvrager niet valt onder één van de in artikel 2.9.6 tot en met 2.9.9 opgenomen urgentiecategorieën.

***Artikel 2.9.6 Wettelijke urgentiecategorieën en vergunninghouders***

1. Een urgentieverklaring kan worden verleend indien zich geen van de in artikel 2.9.5, eerste lid, aanhef en onder a tot en met j genoemde omstandigheden voordoet en de aanvrager tot tenminste één van de volgende urgentiecategorieën behoort:
    a. woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen, die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten en waarvan de uitstroom uit die voorziening aanstaande is, indien de behoefte aan in de desbetreffende regiogemeente gelegen woonruimte als gevolg van die uitstroom naar het oordeel van burgemeester en wethouders dringend noodzakelijk is;
    b. woningzoekenden waarvan de voorziening in de behoefte aan woonruimte als gevolg van het verlenen of ontvangen van mantelzorg naar het oordeel van burgemeester en wethouders voor aanvrager dringend noodzakelijk is.
2. Een urgentieverklaring kan worden verleend aan een vergunninghouder die, gelet op de in artikel 28 van de wet genoemde taakstelling, gehuisvest moet worden door het college van burgemeester en wethouders waar de urgentieverklaring wordt aangevraagd indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
    a. de woningzoekende is niet door het Centraal Orgaan opvang asielzoekers als bedoeld in artikel 2 van de Wet Centraal orgaan opvang asielzoekers bij een andere gemeente voorgedragen voor huisvesting; en
    b. de woningzoekende heeft niet eerder aangeboden woonruimte geweigerd waarbij het COA heeft vastgesteld dat de weigering onterecht was.

***Artikel 2.9.7 Urgentiecategorie uitstroom***

1. Een urgentieverklaring kan worden verleend aan een woningzoekende die moet omzien naar woonruimte aansluitend op verblijf in een instelling voor maatschappelijke opvang, een psychiatrische instelling of een erkende hulp- of dienstverleningsinstelling, indien:
    a. de aanvrager tenminste twee van de drie jaren direct voorafgaand aan het verblijf in de instelling blijkens de inschrijving in de basisadministratie woonachtig was in de woningmarktregio;
    b. geen van de in artikel 2.9.5, eerste lid, aanhef en onder a, c, d, f of h genoemde omstandigheden zich voordoet; en,
    c. de aanvrager, naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende zelfredzaam is.
2. Indien een urgentieverklaring als bedoeld in het eerste lid wordt aangevraagd door een woningzoekende die verblijft in een in de woningmarktregio gelegen instelling als bedoeld in het eerste lid, zijn de volgende leden van toepassing.
3. In afwijking van het bepaalde in artikel 2.9.1. en artikel 2.9.2, eerste lid, wordt op een aanvraag om een urgentieverklaring waarmee een woningzoekende wordt ingedeeld in een urgentiecategorie als bedoeld in het vorige lid, besloten door burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar de locatie van de opvanginstelling waar de woningzoekende verblijft resideert.
4. In afwijking van het bepaalde in artikel 2.9.4, eerste lid, omvat het in de urgentieverklaring op te nemen zoekgebied de regiogemeente waarin aanvrager tenminste twee van de drie jaren direct voorafgaand aan het verblijf in de instelling blijkens de inschrijving in de basisadministratie woonachtig was, tenzij burgemeester en wethouders gelet op de problematiek van aanvrager een andere regiogemeente in het zoekgebied opnemen.
5. Het college van burgemeester en wethouders van de regiogemeente die tot het in de urgentieverklaring opgenomen zoekgebied behoort, stelt het in de urgentieverklaring op te nemen woningtype vast, overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.9.3, tweede lid.

***Artikel 2.9.8 Overige urgentiecategorieën***

1. Een urgentieverklaring kan worden verleend indien zich geen van de in artikel 2.9.5, eerste en tweede lid, genoemde omstandigheden voordoet en de aanvrager tot tenminste één van de volgende urgentiecategorieën behoort:
    a. woningzoekenden die in een acute noodsituatie verkeren;

b. woningzoekenden, met inbegrip van de situatie waarin dit slechts geldt voor één lid van het huishouden van een woningzoekende, die op grond van medische of sociale omstandigheden in een levensontwrichtende woonsituatie verkeren die naar het oordeel van burgemeester en wethouders alleen opgelost kan worden door verhuizing naar andere zelfstandige woonruimte, voor zover zij niet behoren tot de in artikel 2.9.7 bedoelde urgentiecategorie;
c. woningzoekenden waarvan de huidige woonruimte behoort tot een door burgemeester en wethouders op grond van het tweede lid aangewezen complex;

d. woningzoekenden waarvan de binnen de gemeente gelegen zelfstandige woonruimte als gevolg van een calamiteit naar het oordeel van burgemeester en wethouders duurzaam ongeschikt is voor bewoning.

2. Burgemeester en wethouders kunnen complexen aanwijzen waarvan de bewoners in verband met sloop of ingrijpende renovatie of herstructurering van het gebied waarin de complexen zijn gelegen, redelijkerwijs binnen twee jaar niet meer in hun huidige woonruimte kunnen blijven wonen. Burgemeester en wethouders stellen daarbij een datum vast met ingang waarvan de bewoners van de aangewezen complexen een SV-urgentieverklaring kunnen aanvragen. Deze datum wordt de peildatum genoemd.
3. Op de urgentiecategorieën bedoeld in het eerste lid, aanhef en onder a en c, is het bepaalde in artikel 2.9.3 lid 2 en artikel 2.9.5, tweede lid, niet van toepassing.

***Artikel 2.9.9 Sociaal medische urgentie***

1. Een urgentieverklaring kan worden verleend indien zich geen van de in artikel 2.9.5, eerste en tweede lid, genoemde omstandigheden voordoet en de aanvrager, het huishouden van aanvrager of een lid van dat huishouden zich naar het oordeel van burgemeester en wethouders op grond van medische of sociale omstandigheden in een levens ontwrichtende woonsituatie bevindt, welke alleen beëindigd kan worden door verhuizing naar andere zelfstandige woonruimte.
2. Van een levens ontwrichtende woonsituatie als bedoeld in het eerste lid is sprake:
   a. indien een of meerdere leden van het huishouden van aanvrager ernstige medische beperkingen heeft;
   b. bij dakloosheid of dreigende dakloosheid van een huishouden waarvan minderjarige kinderen deel uitmaken;
   c. indien een of meerdere leden van het huishouden van aanvrager met geweld bedreigd wordt of het slachtoffer is van geweld; of,
   d. indien het huishouden naar het oordeel van burgemeester en wethouders onevenredig hoge woonlasten heeft.

***Artikel 2.9.10 Geldigheid van de urgentieverklaring***

1. Het bepaalde in dit artikel is niet van toepassing op de SV-urgentieverklaring en de urgentieverklaringen waarmee een woningzoekende is ingedeeld in een urgentiecategorie als bedoeld in artikel 2.9.6, tweede lid, of artikel 2.9.7, eerste lid.
2. De urgentieverklaring vervalt:
   a. nadat de houder ervan passende woonruimte heeft gevonden;
   b. nadat de houder ervan niet meer behoort tot de urgentiecategorie welke aanleiding was voor verlening van de urgentieverklaring; of,
   c. na verloop van een termijn van 26 weken na verlening van de urgentieverklaring.
3. Burgemeester en wethouders van de gemeente die tot het in de urgentieverklaring vermelde zoekgebied behoort kunnen besluiten dat de urgentieverklaring een langere termijn dan die bedoeld in het tweede lid geldig blijft indien de omstandigheden bedoeld in artikel 2.9.5, eerste lid, zich niet voordoen en de houder van de urgentieverklaring nog steeds in de urgentiecategorie valt welke aanleiding was voor verlening van de urgentieverklaring.
4. Met inbegrip van de in het vorige lid bedoelde verlenging vervalt een urgentieverklaring na het verstrijken van een periode van 52 weken na het moment waarop zij verleend is.

***Artikel 2.9.11 Wijzigen en intrekken van de urgentieverklaring***

1. Het bepaalde in dit artikel is niet van toepassing op de SV-urgentieverklaring.
2. Burgemeester en wethouders trekken de urgentieverklaring in indien:
   a. bij de aanvraag onjuiste of onvolledige gegevens zijn verstrekt en, indien juiste of volledige gegevens verstrekt zouden zijn geweest, de urgentieverklaring zou zijn geweigerd;
   b. de houder van de urgentieverklaring niet meer behoort tot de urgentiecategorie welke aanleiding was voor verlening van de urgentieverklaring of zich één of meer toepasselijke, in artikel 2.6.5, eerste lid, opgenomen en op de desbetreffende urgentiecategorie toepasselijke weigeringsgronden voordoen;
   c. de houder van de urgentieverklaring daartoe verzoekt of,
   d. de houder van de urgentieverklaring passende woonruimte heeft geweigerd of zich anderszins onvoldoende heeft ingespannen om zijn huisvestingsprobleem op te lossen.
3. Burgemeester en wethouders kunnen de urgentieverklaring wijzigen indien:
   a. bij de aanvraag onjuiste of onvolledige gegevens zijn verstrekt en, indien juiste of volledige gegevens verstrekt zouden zijn geweest, de urgentieverklaring niet zou zijn geweigerd maar anders op de aanvraag zou zijn besloten; of
   b. de houder van de urgentieverklaring behoort tot een andere urgentiecategorie dan die welke aanleiding was voor verlening van de urgentieverklaring.
4. Ter voorbereiding van een besluit tot intrekking of wijziging van de urgentieverklaring kunnen burgemeester en wethouders zich laten adviseren door een ter zake deskundig persoon.
5. Indien burgemeester en wethouders een voorwaarde aan de urgentieverklaring hebben verbonden, treedt de urgentieverklaring pas in werking als aan de voorwaarde is voldaan.

***Artikel 2.9.12 Hardheidsclausule***

1. Burgemeester en wethouders zijn, indien toepassing van deze verordening zou leiden tot weigering van een urgentieverklaring, bevoegd om in bijzondere omstandigheden toch een urgentieverklaring toe te kennen indien:
   a. weigering van een urgentieverklaring leidt tot een schrijnende situatie; en,
   b. sprake is van bijzondere, bij het vaststellen van de verordening onvoorziene, omstandigheden die gelet op het doel van de verordening redelijkerwijs toch een grond voor de verlening van een urgentieverklaring zouden kunnen zijn.
2. Burgemeester en wethouders registreren de gevallen waarin met toepassing van het in het eerste lid bepaalde een urgentieverklaring wordt verleend. De registratie bevat tenminste de datum waarop de urgentieverklaring wordt verleend en de specifieke omstandigheden van het geval die leiden tot de verlening van de urgentieverklaring.

***Artikel 2.9.13 Overgangsrecht urgentieverklaringen***

Urgentieverklaringen die zijn verleend op grond van de Huisvestingsverordening Aalsmeer 2020 worden gelijkgesteld met de op grond van artikel 2.9.1 van deze verordening te verlenen urgentieverklaringen.

**Afdeling II Verdeling van standplaatsen**

Paragraaf 2.10 Standplaatsen voor woonwagens

***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.

***Artikel 2.10.2 Reikwijdte vergunningplicht***
Het is verboden zonder een huisvestingsvergunning een aangewezen standplaats in gebruik te nemen of te geven;

***Artikel 2.10.3 Standplaatszoekenden en inschrijving in register***
1. Burgemeester en wethouders houden een register bij van standplaatszoekenden.
2. Om in het in het eerste lid genoemde register ingeschreven te kunnen worden moet de standplaatszoekende aantonen dat hij voldoet aan de criteria in artikel 2.2.1. en aan een voortoets. Hiertoe wordt een intakegesprek gehouden;

3. Burgemeester en wethouders linnen in nadere regels bepalingen vastleggen omtrent de in het tweede lid genoemde voortoets, het in het eerste lid genoemde register , criteria ten behoeve van de indeling van standplaatszoekenden in dit register in categorieën en binnen deze categorieën de volgorde om in aanmerking te komen voor een standplaats.

***Artikel 2.10.4 Aanbieden van stansplaatsen***

1. De woningcorporatie biedt de voor verhuur beschikbare standplaatsen eenduidig en transparant te huur aan, aan de ingeschrevenen in het register van standplaatszoekenden.
2. Bij het aanbieden van een standplaats wordt vermeld aan welke eisen de standplaatszoekende moet voldoen om in aanmerking te komen voor de aangeboden standplaats

***Artikel 2.10.5 Criteria voor vergunningverlening***

1. Burgemeester en wethouders verlenen de huisvestingsvergunning voor het betrekken van een standplaats, indien:
   a. Het huishouden voldoet aan de voorwaarden genoemd in artikel 2.2.1; en
   b. Het huishouden volgende volgordebepaling bedoeld in de nadere regels als eerste voor de standplaats in aanmerking komt; en
   c. Het aannemelijk is dat het huishouden de standplaats in gebruik zal nemen; en
   d. De woningcorporatie, gelet op haar taak als exploitant van de woonwagenlocatie of haar belang als verhuurder, daaronder mede begrepen haar verantwoordelijkheid voor de bescherming van de belangen van de overige bewoners en voor de waarborging van het woongenot, redelijkerwijs het sluiten van een huurovereenkomst met aanvrager niet weigert.
2. Artikel 2.2.2. en 2.2.3 en 2.2.4, eerste lid zijn overeenkomstig van toepassing.
3. Er kan één huisvestingsvergunning per huishouden worden verstrekt.

***Artikel 2.10.6 Intrekken vergunning***

Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken, indien:

   a. De vergunninghouder schriftelijk te kennen heeft gegeven van de vergunning geen gebruik meer te willen maken; of
   b. De vergunninghouders de in de vergunning vermelde standplaats niet binnen de in de vergunning vermelde termijn in gebruik heeft genomen; of
   c. De vergunning verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kan vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.

***Artikel 2.10.7 Hardheidsclausule***

Artikel 4.3.1. is overeenkomstig van toepassing op deze paragraaf.

## Hoofdstuk 3 Wijziging van de woonruimtevoorraad

### Afdeling I Onttrekken woonruimte

#### Paragraaf 1 Werkingsgebied

***Artikel 3.1.1 Woonruimte***
Als woonruimte behorend tot een gebouw als bedoeld in artikel 21 van de wet wordt aangewezen alle zelfstandige woonruimte in de gemeente Aalsmeer;

***Artikel 3.1.2 Reikwijdte vergunningplicht***
1. De in artikel 3.1.1 aangewezen woonruimten mogen niet zonder vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet,
   a. anders dan ten behoeve van bewoning of het gedeeltelijk gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar aan de bestemming tot bewoning worden onttrokken; of
   b. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk met andere woonruimte worden samengevoegd, mits en zolang de bestemming tot bewoning overheersend blijft;
   c. omgezet worden in één of meerdere onzelfstandige woonruimten.
2. Voor het onttrekken aan de bestemming tot bewoning ten behoeve van het gebruik als tweede woning, is geen vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet noodzakelijk, mits en zolang:
   a. de woonruimte, indien gehuurd, een rekenhuur heeft boven de liberalisatiegrens;
   b. de eigenaar of huurder zijn hoofdverblijf buiten de woningmarktregio houdt; en
   c. waarbij het gaat om ten hoogste één woonruimte per eigenaar of huurder.
3. Voor het onttrekken aan de bestemming tot bewoning ten behoeve van vakantieverhuur wordt geen vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet gegeven.
4 Voor het gebruik van woonruimte als studentenwoning is geen vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet noodzakelijk, mits en zolang sprake is van een studentenwoning als bedoeld in artikel 1. oo.
5. De uitzonderingen op de vergunningplicht, zoals genoemd in de vorige leden, zijn niet van toepassing op de situatie waarbij door de eigenaar of een derde is gehandeld met de kennelijke strekking afbreuk te doen aan de werking van de regels die bij of krachtens de wet zijn gesteld.
6. Voor zover het niet is toegestaan om zonder vergunning van burgemeester en wethouders een woonruimte te onttrekken of om te zetten, is het tevens verboden om deze woonruimte onttrokken of omgezet te houden.
7. Kamergewijze verhuur, al dan niet ten behoeve van arbeidsmigranten, valt niet binnen de reikwijdte van deze verordening maar onder de Kadernota huisvesting arbeidsmigranten 2018.

#### Paragraaf 2 Procedure aanvraag onttrekkingsvergunning

***Artikel 3.2.1 Aanvraag vergunning***
1. De aanvraag wordt ingediend door de eigenaar op een daartoe door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier en gaat ten minste vergezeld van de in de artikelen 3.2.2 en 3.2.3 vermelde gegevens en bescheiden.
2. De aanvraag en de daarbij behorende bescheiden moeten in het door burgemeester en wethouders vastgestelde aantal worden ingediend.
3. De aanvraag mag meer dan één gebouw betreffen indien zij betrekking heeft op met elkaar samenhangende en aangrenzende gebouwen en een gezamenlijke beoordeling van de aanvraag zich hier niet tegen verzet.

***Artikel 3.2.2 Op te nemen gegevens***

Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt:
a. naam en adres van de eigenaar;
b. de straat, het huisnummer en de kadastrale ligging van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft;
c. de aard en het huidige gebruik van de woonruimte(n) waarop de aanvraag betrekking heeft;
d. de namen en de adressen van de bewoners van de woonruimte(n) waarop de aanvraag betrekking heeft;
e. de motivering van het verzoek.

***Artikel 3.2.3 In te dienen bescheiden***
Bij de aanvraag worden de volgende bescheiden overgelegd:
a. één of meer tekeningen van de plattegrond op schaal van iedere verdieping van het gebouw, alsmede van de verdieping of verdiepingen waarop de aanvraag betrekking heeft, met een aanduiding van de beoogde bestemming;
b. een situatietekening, gebaseerd op door of namens burgemeester en wethouders aangegeven kaartmateriaal waaruit blijkt de situering van het gebouw ten opzichte van de in de nabijheid gelegen bouwwerken;
c. Burgemeester en wethouders kunnen het overleggen van andere bescheiden verlangen, die zij voor de beoordeling van de aanvraag nodig achten.

***Artikel 3.2.4 Beslistermijn***
1. Burgemeester en wethouders beslissen op de aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag.
2. Burgemeester en wethouders kunnen deze termijn eenmaal met ten hoogste zes weken verlengen.

***Artikel 3.2.5 Beschikkingsvereisten***
De onttrekkingsvergunning bevat tenminste de volgende gegevens:
a. de woonruimte(n) waarop de beschikking betrekking heeft, aangeduid met de straat, het huisnummer of de kadastrale ligging, waarbij voor het overige kan worden verwezen naar de bijgevoegde bescheiden als bedoeld in artikel en
b. de van toepassing zijnde voorwaarden en voorschriften als bedoeld in artikel 3.3.2; en
c. de mededeling dat binnen één jaar nadat de vergunning onherroepelijk is geworden van de vergunning moet worden gebruikgemaakt dan wel de termijn genoemd in de vergunning in geval van een tijdelijke vergunning.

**Paragraaf 3 Vergunningverlening**

***Artikel 3.3.1 Weigeringsgronden***
1. Een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet kan worden geweigerd in het geval:
    a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de onttrekking of omzetting gediende belang;
    b. naar het oordeel van burgemeester en wethouders de onttrekking of omzetting een negatief effect heeft op de leefbaarheid.
    c. het onder a genoemde belang van behoud en samenstelling dan wel het in b genoemde negatieve effect op de leefbaarheid niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden dan wel voorschriften aan de vergunning.
    d. en onder de voorwaarden bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, niet wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.
2. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen met betrekking tot het eerste lid van dit artikel.

***Artikel 3.3.2 Voorwaarden en voorschriften***

Burgemeester en wethouders kunnen aan de vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet voor onttrekken of omzetten een of meer voorwaarden en voorschriften verbinden over onder andere:

a. het toevoegen van een of meer naar het oordeel van burgemeester en wethouders gelijkwaardige woonruimte aan de woonruimtevoorraad;
b. een naar het oordeel van burgemeester en wethouders passende financiële compensatie verschuldigd is;
c. de na onttrekking ontstane nieuwe woonruimte alleen voor bewoning mag worden gebruikt;
d. een samengevoegde woonruimte gedurende een bepaalde periode wordt toegewezen aan een huishouden met een inkomen tot € 44.360 (prijspeil 2019);
e. bij omzetting een gemeenschappelijk verblijfsruimte aanwezig is;
f. bij omzetting wordt voldaan aan de door burgemeester en wethouders vast te stellen normen voor geluidsisolatie;
g. bij omzetting in vijf of meer onzelfstandige woonruimten beheer plaats vindt door een instelling die zich krachtens haar statuten richt op de verhuur en het beheer van onzelfstandige woonruimte en die als zodanig staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel;
h. van het totaal aantal woningen dat wordt ontsloten door een trappenhuis, een galerij of dat deel uitmaakt van een bouwblok eengezinswoningen, zijn maximaal 25% van de woonruimten omgezet tot onzelfstandige woonruimte met vijf of meer kamers;
i. van het totaal aantal woningen dat wordt ontsloten door meerdere trappenhuizen zijn maximaal 25% van de woonruimten per verdieping omgezet tot onzelfstandige woonruimte met vijf of meer kamers;
j. door omzetting in vijf of meer onzelfstandige woonruimten wordt per wijk het percentage zelfstandige woningen met 5 of meer kamers waar de om te zetten woonruimte zich bevindt, niet lager dan het stedelijk percentage zelfstandige woningen met 5 of meer kamers;
k. de om te zetten woonruimte geschikt is voor door burgemeester en wethouders aan te wijzen bijzondere doelgroepen;
l. geen onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon en leefmilieu in de omgeving van de woonruimte optreedt;
m. de geldigheidsduur van de vergunning.

***Artikel 3.3.3 Intrekken vergunning***

Burgemeester en wethouders kunnen een onttrekkingsvergunning intrekken:

a. indien niet binnen één jaar nadat de beschikking onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot onttrekking of omzetting;
b. indien de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
c. indien niet wordt voldaan aan de bij de vergunning gestelde voorwaarden en voorschriften;
d. in het geval en onder de voorwaarden bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

***Artikel 3.3.4 Tijdelijke onttrekking***

1. Burgemeester en wethouders kunnen een tijdelijke onttrekkingsvergunning verlenen als het belang van de aanvrager slechts voor een bepaalde tijd aanwezig is.
2. Een tijdelijke onttrekkingsvergunning kan worden verleend voor ten hoogste vijf jaar.
3. Burgemeester en wethouders kunnen aan de vergunning voor tijdelijke onttrekking toepassing geven aan artikel 3.3.2 en 3.3.3.

**Afdeling II Opkoopbescherming**

***3.4.1 Verhuurvergunning opkoopbescherming, aanwijzing beschermde woonruimte***

1. Gedurende de periode van vier jaren na de datum (akte) van inschrijving is het verboden beschermde woonruimte te verhuren zonder verhuurvergunning opkoopbescherming van burgemeester en wethouders.
2. Onder beschermde woonruimte wordt begrepen, woonruimte;
   a. die gelegen is in de gemeente Aalsmeer;
   b. waarvan de maximale WOZ-waarde voor middeldure koopwoningen gelijk is aan of lager is dan het bedrag, zoals geïndexeerd en gepubliceerd in het gemeenteblad op 1 februari van elk jaar. In 2023 bedraagt dit bedrag €423.000,-;
   c. die op de datum van inschrijving:
      i. vrij was van huur en gebruik;
      ii. in verhuurde staat was voor een periode van minder dan zes maanden, of
      iii. werd verhuurd met een verhuurvergunning opkoopbescherming;
   d. waarvan de datum van inschrijving na het tijdstip van inwerkingtreding van dit artikel ligt; en,
   e. die niet in eigendom is van de gemeente of een woningcorporatie.
3. Onder WOZ-waarde wordt verstaan: waarde van de woonruimte, vastgesteld overeenkomstig de Wet waardering onroerende zaken en geldend op de datum (akte) van inschrijving.

***Artikel 3.4.2 Aanvraag verhuurvergunning opkoopbescherming***

Een aanvraag voor een verhuurvergunning opkoopbescherming wordt ingediend door gebruikmaking van het formulier dat te vinden is op de website van de gemeente Aalsmeer. Daarop staat vermeld welke gegevens moeten worden verstrekt.

***Artikel 3.4.3 Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming moet worden verleend***

1. Als artikel 43, eerste lid, van de wet (bibob-weigering) niet van toepassing is, moet de verhuurvergunning opkoopbescherming in elk geval worden verleend in de gevallen, genoemd in artikel 41, derde lid, onder a tot en met c, van de wet.
2. In de gevallen, genoemd in artikel 41, derde lid, onder a en b, van de wet, wordt de persoon aan wie de beschermde woonruimte wordt verhuurd en die de huurder is op grond van wiens hoedanigheid er recht is op de vergunning, in de vergunning genoemd. De vergunning vervalt van rechtswege zodra deze huurder niet de huurder is die in de beschermde woonruimte verblijft.

***Artikel 3.4.4 Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming kan worden verleend***

1. Als artikel 43, eerste lid, van de wet (bibob-weigering) niet van toepassing is, kan de verhuurvergunning opkoopbescherming worden verleend indien:
   a. de woonruimte in gebruik wordt gegeven aan een woningzoekende die een bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad heeft met de eigenaar;
   b. de eigenaar na de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan hem, ten minste twaalf maanden zijn woonadres in die woonruimte heeft en de eigenaar met een woningzoekende schriftelijk overeenkomt dat de woningzoekende de woonruimte voor een termijn van ten hoogste twaalf maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik neemt; of
   c. Een woningcorporatie woningen aankoopt bij een nieuwbouwproject om vervolgens te verhuren en dit ook aansluit bij het woonprogramma van het project;
   d. de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte;
   e. De woonruimte is aangekocht door een woningcorporatie op grond van een terugkoopplicht, om vervolgens verhuurd te kunnen worden;

f. Een woningcorporatie woonruimte koopt voor verhuur in afwachting van herstructurering;
g. De gemeente woonruimte aankoopt;
h. De woonruimte in opdracht van de gemeente door een marktpartij of woningcorporatie wordt aangekocht.

2. Als artikel 43, eerste lid, van de wet (bibob-weigering) niet van toepassing is, kan de verhuurvergunning opkoopbescherming in bijzondere gevallen worden verleend als het belang dat gediend wordt met het verhuren van de beschermde woonruimte naar het oordeel van burgemeester en wethouders zwaarder moet wegen dan het belang van het behouden van de beschermde woonruimte voor de kopersmarkt.
3. In andere gevallen dan genoemd in het eerste en het tweede lid en artikel 3.9.4, kan de vergunning worden geweigerd.

***Artikel 3.4.5 Intrekken van de verhuurvergunning opkoopbescherming***
Behalve op grond van artikel 44, eerste lid, van de wet (bibob-intrekking), kan een verhuurvergunning opkoopbescherming in elk geval ook worden ingetrokken:
a. als blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste of onvolledige gegevens en zou zijn geweigerd als de juiste of de volledige gegevens bekend waren geweest;
b. indien het bloed- of aan verwantschap wijzigt en er daardoor geen sprake meer van is.

## Hoofdstuk 4 Verdere bepalingen

### Paragraaf 1 Wijzigingen

***Artikel 4.1.1 Overleg bij wijziging***
Bij de voorbereiding van een besluit tot wijziging van deze verordening plegen burgemeester en wethouders overleg met burgemeester en wethouders van de andere regiogemeenten, met de in de woningmarktregio werkzame corporaties en met andere daarvoor naar zijn oordeel in aanmerking komende organisaties die binnen de woningmarktregio werkzaam zijn op het gebied van de volkshuisvesting.

### Paragraaf 2 Verslaglegging en monitoring

***Artikel 4.2.1 Verstrekken van inlichtingen***
Burgemeester en wethouders verstrekken aan burgemeester en wethouders van de andere regiogemeenten de inlichtingen, die nodig zijn voor een juiste afstemming over de wijze waarop burgemeester en wethouders deze verordening uitvoeren.

### Paragraaf 3 Handhaving en toezicht

***Artikel 4.3.1 Handelen in strijd met onttrekkingsvergunning***
Hij die handelt in strijd met enig aan de vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet verbonden voorschrift, wordt geacht zonder vergunning te hebben gehandeld.

***Artikel 4.3.2 Bestuurlijke boete***
1. Burgemeester en wethouders kunnen een bestuurlijke boete opleggen bij overtreding van de verboden bedoeld in artikel 8 en artikel 21 van de wet of handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften bedoeld in artikel 24 van de wet.
2. Burgemeester en wethouders leggen een boete op:
   a. voor de eerste overtreding van de in artikel 8 van de wet overeenkomstig kolom A van de in bijlage 1 opgenomen tabel 1;
   b. voor de eerste overtreding van artikel 21, aanhef en onder a of c van de wet overeenkomstig kolom A van de in bijlage 1 genoemde tabel 2;

c. voor de tweede en volgende overtreding van de artikelen genoemd in het eerste lid binnen drie jaar na de eerste overtreding overeenkomstig kolom B van de in bijlage 1 genoemde tabel 1 of 2;
d. voor het overtreden van artikel 24 van de wet zoals verwoord in artikel 3.3.2. van deze verordening overeenkomstig de in bijlage 1 genoemde tabel 3.
e. voor het overtreden van 41 eerste lid en 45 van de wet zoals verwoord in artikel 3.4.1 van deze verordening overeenkomstig kolom A en kolom B van de in de bijlage 1 tabel 2.

**Paragraaf 4 Restbepalingen**

***Artikel 4.4.1 Experimenten woningvoorraad***
De gemeenteraad is bevoegd, op voorstel van burgemeester en wethouders, voor een bepaalde periode af te wijken van (onderdelen van) deze verordening ten behoeve van experimenten in het belang van de volkshuisvesting, mits niet in strijd met de wet of het besluit.

***Artikel 4.4.2 Hardheidsclausule***
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot onbillijkheden van overwegende aard leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening.

## Hoofdstuk 5 Overgangs- en slotbepalingen

### *Artikel 5.1 Overgangsbepalingen beschikkingen*

1. Vergunningen, toestemmingen, urgentieverklaringen en indicaties, met inbegrip van daaraan verbonden voorwaarden en voorschriften verleend of genomen op grond van de Huisvestingsverordening Aalsmeer, zoals deze gold op voor het tijdstip van inwerkingtreding van de onderhavige verordening, gelden als vergunningen, toestemmingen, urgentieverklaringen, indicaties en besluiten, met inbegrip van daaraan verbonden voorwaarden en voorschriften als bedoeld in deze verordening.
2. Het recht zoals dat gold onmiddellijk voor de inwerkingtreding van onderhavige verordening blijft van toepassing op een vergunning of een beschikking tot weigering, wijziging of intrekking daarvan, die nog niet onherroepelijk is.
3. Het recht zoals dat gold onmiddellijk voor de inwerkingtreding van onderhavige verordening blijft van toepassing op een beschikking tot toepassing van een bestuurlijke sanctie, genomen wegens de overtreding van het bepaalde bij of krachtens de Huisvestingswet, of een beschikking tot weigering, wijziging of intrekking daarvan, die nog niet onherroepelijk is.
4. De voor inwerkingtreding van deze verordening vastgestelde beleidsregels blijven onverkort van toepassing indien ze door de inwerkingtreding van deze verordening niet worden gewijzigd.

### *Artikel 5.2 Overgangsbepalingen omzetten inschrijfduur naar wachtpunten*

1. De inschrijfduur van een woningzoekende als bedoeld in artikel 2.2.4 tweede lid van de Huisvestingsverordening Aalsmeer 2020 wordt bij de inwerkingtreding van deze wijzigingsverordening omgezet naar woonpunten in de verhouding 1:1.
2. Wachtpunten als gevolg van omgezette woonduur gelden uitsluitend als de kandidaat nog woont in de woonruimte waar de woonduur is opgebouwd en deze leeg oplevert bij verhuizing.
3. De wachtpunten die zijn ontstaan door in inschrijfduur omgezette woonduur vervallen op 1 juli 2030.

### *Artikel 5.3 Intrekking van de Huisvestingsverordening Aalsmeer 2020*

1. Artikel 2.4.5, afdeling II van hoofdstuk 2 en hoofdstuk 3, 4 en 5, met uitzondering van artikel 5.2 van de Huisvestingsverordening Aalsmeer 2020, worden ingetrokken op het moment van inwerkingtreding als bedoeld in artikel 5.4, eerste lid.
2. De overige delen van de Huisvestingsverordening Aalsmeer 2020 dan die genoemd in het eerste lid, worden, in afwijking van het bepaalde in artikel 5.3 van de Huisvestingsverordening Aalsmeer 2020, ingetrokken op het moment van inwerkingtreding als bedoeld in artikel 5.4, tweede lid.

### *Artikel 5.4 Inwerkingtreding en looptijd*

3. 1 Deze verordening vervalt na inwerkingtreding van een nieuwe huisvestingsverordening of op 1 juni 2027.

### *Artikel 5.4 Citeertitel*

Deze verordening wordt aangehaald als Huisvestingsverordening gemeente Aalsmeer 2023.

Aldus vastgesteld in de vergadering van de gemeenteraad van Aalsmeer d.d.(…)

**Bijlage 1 behorende bij artikel 4.3.2. Bestuurlijke boete**

| **Tabel 1 bestuurlijke boete onrechtmatig in gebruik geven van woonruimte** | **Wettelijke bepaling Huisvestingswet** | **Omstandigheid** | **Kolom A** | **Kolom B** |
|---|---|---|---|---|
| | | | **Boete** | **Recidive Overtreding, 3 jaar na de eerste overtreding** |
| **In gebruik nemen van woonruimte zonder huisvestingsvergunning door de huurder** | 8, eerste lid | n.v.t. | € 435 | n.v.t. |
| **In gebruik geven van woonruimte zonder huisvestingsvergunning** | 8, tweede lid | Door huurder of eigenaar met één woning in de verhuur | € 13.500 | € 20.500 |

| **Tabel 2 bestuurlijke boete wijzigingen in de woonruimtevoorraad** | **Wettelijke bepaling Huisvestingswet** | **Omstandigheid** | **Kolom A** | **Kolom B** |
|---|---|---|---|---|
| | | | **Boete** | **Recidive Overtreding, 3 jaar na de eerste overtreding** |
| **Woningontrekking** | 21 onder a | Geheel of gedeeltelijk onttrekken van woonruimten aan de woonruimtevoorraad | € 20.500* | € 20.500* |
| **Omzetten** | 21 onder c | Woonruimte omzetten in maximaal 4 kamers | € 6.000 | € 20.500* |
| **Omzetten** | 21 onder c | Woonruimte omzetten in 5 kamers of meer | € 18.000 | € 20.500* |
| **Opkoopbescherming** | 41 eerste lid en 45 | Verbod verhuren beschermde woonruimte zonder verhuurvergunning | €22.500,-- | €90.000,-- |

| **Tabel 3**<br><br>**bestuurlijke boete bij het overtreden van een voorwaarde of voorschrift zoals genoemd in artikel 3.3.2 van de verordening** | **Wettelijke bepaling Huisvestingswet**<br><br>24 | **Boete** |
|---|---|---|
| 3.3.2 a t/m j | | € 5000 per overtreden voorwaarde |

Gemeente Aalsmeer

# Toelichting Huisvestingsverordening Aalsmeer 2021

## 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 2021 is onderzocht of er in de gemeente Aalsmeer daadwerkelijk sprake is van schaarste aan woningen en welke categorieën woningen dit betreft. De conclusie van dit onderzoek luidt dat er in het gehele grondgebied van de gemeente Aalsmeer en wat betreft alle categorieën woningen sprake is van schaarste. De analyse is te vinden in de "Schaarste onderbouwing Huisvestingsverordening Aalsmeer 2021". Ter bestrijding van de nadelige gevolgen van deze schaarste stelt de gemeente Aalsmeer de Huisvestingsverordening Aalsmeer 2021 (hierna HVVA 2021) vast.

In de HVVA 2021 zijn nieuwe regionaal afgestemde regels voor woonruimteverdeling opgenomen. Zie hiervoor ook hoofdstuk 2 van deze toelichting. Om de nieuwe regels voor woonruimteverdeling daadwerkelijk te kunnen toepassen dient het aanbodsysteem WoningNet waarvan de in Aalsmeer werkzame corporaties gebruik maken, te worden aangepast. Ten tijden van de vaststelling van de HVVA 2021 was deze aanpassing nog niet gereed. Het deel van de HVVA 2021 over woonruimteverdeling zal dan ook pas in werking treden op het moment dat de aanpassing van het systeem gereed is en het college van Burgemeester en wethouders hier een besluit over heeft genomen. Naar verwachting zal dit medio 2022 zijn. Zolang de nieuwe regels voor woonruimteverdeling nog niet in werking zijn getreden blijft het hoofdstuk over woonruimteverdeling in de Huisvestingsverordening Aalsmeer 2020 van kracht.

## 2. 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. De HVVA 2021 is de juridische vertaling van dit beleidsvoorstel.

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.

De artikelen over woonurgenties zijn inhoudelijk ongewijzigd. Wel zullen urgenten (met uitzondering van de stadsvernieuwingsurgenten) voortaan direct worden bemiddeld naar een woning in plaats van dat zij zelf op Woningnet moeten zoeken.

## 3. Artikelsgewijze toelichting

***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 verval 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 opbouw situatiepunten 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 2.7.3, 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 2.9.8 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. De te hanteren WOZ-waarde voor 2022 wordt gelijktijdig bekend gemaakt met de publicatie van het raadsvoorstel Huisvestingsverordening gemeente Amstelveen 2022.

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’.

Gemeente Aalsmeer

# Schaarsterapportage t.b.v. de Huisvestingsverordening Aalsmeer 2023

## 1. Inleiding

Op grond van de Huisvestingswet 2014 kunnen gemeenten in een huisvestingsverordening regels opnemen met betrekking tot de verdeling van huurwoningen en met betrekking tot wijzigingen in de woonruimtevoorraad van zowel huur- als koopwoningen. Voor de inzet van een huisvestingsverordening dient de gemeente aan te tonen dat er sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste op de woningmarkt. In het geval van schaarste kan de gemeente een huisvestingsverordening opstellen voor een periode van vier jaar en daarin aangeven welke maatregelen worden doorgevoerd om de problemen op de woningmarkt aan te pakken. Mogelijke maatregelen zijn verdelingsregels met betrekking tot gereguleerde huurwoningen, beleid ten aanzien van kamerverhuur en toeristische verhuur.

Aalsmeer is voor wat betreft de verdeling van de gereguleerde of sociale huurwoningen gelegen in de (voormalige) stadsregio Amsterdam. Dit omvat de regio's:

- Zaanstreek-Waterland (Zaanstad, Wormerland, Beemster, Edam-Volendam, Oostzaan, Landsmeer en Waterland);
- Amsterdam en
- Amstelland-Meerlanden (Amstelveen, Aalsmeer, Diemen, Haarlemmermeer, Uithoorn en Ouder-Amstel) .

We spreken in deze rapportage verder over de 'sociale huurwoningmarktregio Amsterdam'. Met betrekking tot de koopwoningmarkt is Aalsmeer gelegen in de NVM regio Haarlemmermeer (samen met Uithoorn en Haarlemmermeer).

Dit rapport tracht inzicht te geven in de schaarste op de regionale woningmarkt in de regio Amsterdam. Het begint in paragraaf 2 met een definitie van schaarste en een beschrijving van het woningtekort. In paragraaf 3 beschrijven we de effecten van het actuele woningtekort in de regio. Paragraaf 4 bevat de conclusies. In de bijlagen is specifieke informatie te vinden over de woonruimteverdeling in Aalsmeer.

## 2 Aanbod en vraag

De woningmarkt is het krachtenveld van vraag naar en aanbod van woonruimte in een bepaald gebied. Het aanbod van woonruimte bestaat uit woonruimte die gekocht en gehuurd kan worden. De vraag bestaat uit de woningbehoefte van bestaande huishoudens en nieuwe huishoudens. De nieuwe huishoudens ontstaan door huishoudensvorming, bijvoorbeeld jongeren, die het ouderlijk huis verlaten en daarnaast binnen- en buitenlandse migratie. Er is sprake van schaarste, wanneer de vraag naar woningruimte onevenredig groot is ten opzichte van het aanbod.

*Woningtekort*
Om de vraag te beantwoorden of er sprake is van schaarste op de woningmarkt kijken we naar het woningtekort. Het woningtekort is geen nieuw verschijnsel in Nederland. Dit tekort is eigenlijk na de Tweede Wereldoorlog nooit verdwenen maar vertoont in de tijd wel fluctuaties die onder meer te maken hebben met de economische conjunctuur.

Bij de berekening van de woningbehoefte, de woningvoorraadontwikkeling en het woningtekort wordt al jaren lang gewerkt met de PRIMOS-prognose van onderzoeksbureau ABF. In het ministeriële rapport 'Staat van de Woningmarkt' wordt op grond daarvan beschreven hoe het woningtekort vlak na de Tweede Wereldoorlog 14% bedroeg, in 1960 nog altijd 8%. Daarna werd

het woningtekort snel kleiner, totdat in de jaren ’80 van de 20e eeuw het tekort was teruggedrongen tot circa 2% van de woningvoorraad en het niet langer als een maatschappelijk probleem gezien werd.

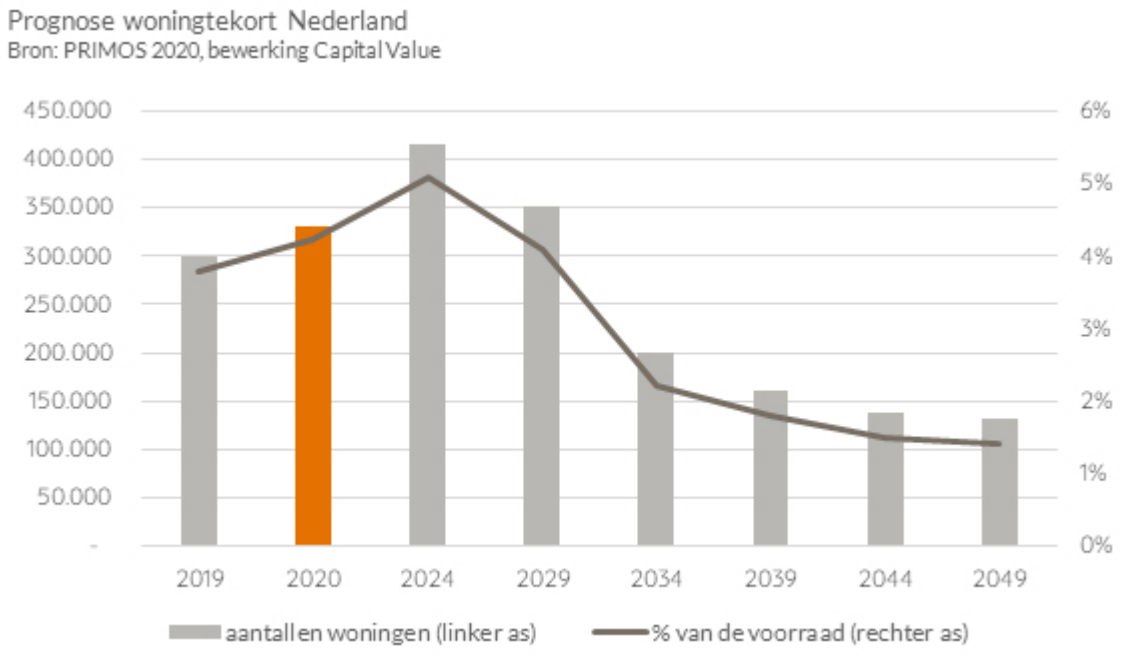
Onderstaande figuur geeft een overzicht over de ontwikkeling van het woningtekort sinds 1945. Uit de tabel valt op dat het woningtekort sinds de crisis rond 2010 weer gestaag oploopt.

| Jaar | Absoluut | % |
|---|---|---|
| 1945 | 300.000 | 14,0 |
| 1960 | 217.000 | 8,0 |
| 1970 | 77.100 | 2,0 |
| 1978 | 110.000 | 2,4 |
| 1986 | 127.000 | 2,4 |
| 1990 | 134.000 | 2,2 |
| 1994 | 127.000 | 2,1 |
| 1998 | 90.000 | 1,4 |
| 2002 | 173.000 | 2,5 |
| 2005 | 179.000 | 2,5 |

| Jaar | Absoluut | % |
|---|---|---|
| 2006 | 167.000 | 2,4 |
| 2010 | 139.000 | 1,9 |
| 2012 | 162.000 | 2,2 |
| 2015 | 134.000 | 1,8 |
| 2016 | 138.000 | 1,8 |
| 2017, oude benadering | 209.000 | 2,7 |
| 2017, nieuwe benadering | 242.000 | 3,2 |
| 2018 | 263.000 | 3,4 |
| 2021 | 285.000 | 3,8 |
| | | |

Bron: Ministerie van BZK/ABF-Research

Zoals onderstaande figuur laat zien is het de verwachting dat de stijging van het woningtekort de komende jaren verder doorzet. Pas vanaf het midden van dit decennium wordt een daling verwacht. Voorwaarde voor deze daling is wel dat het ambitieuze woningbouwprogramma ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd.




*Alternatieve woonvormen*

Het grootste deel (93,5%) van de huishoudens in Nederland woont zelfstandig (als enig huishouden) in een woning. Daarnaast is er een groep huishoudens met een ‘alternatieve’ woonvorm: zij delen een woning of wonen in een woonvorm. Huishoudens in een alternatieve woonvorm doen dit voor een deel noodgedwongen, namelijk omdat zij geen (betaalbare) reguliere woning kunnen vinden. Deze huishoudens spelen een belangrijke rol in de nieuwe benadering van het tekort. Begin 2017 woonden 508.000 huishoudens in een van deze alternatieve woonvormen,

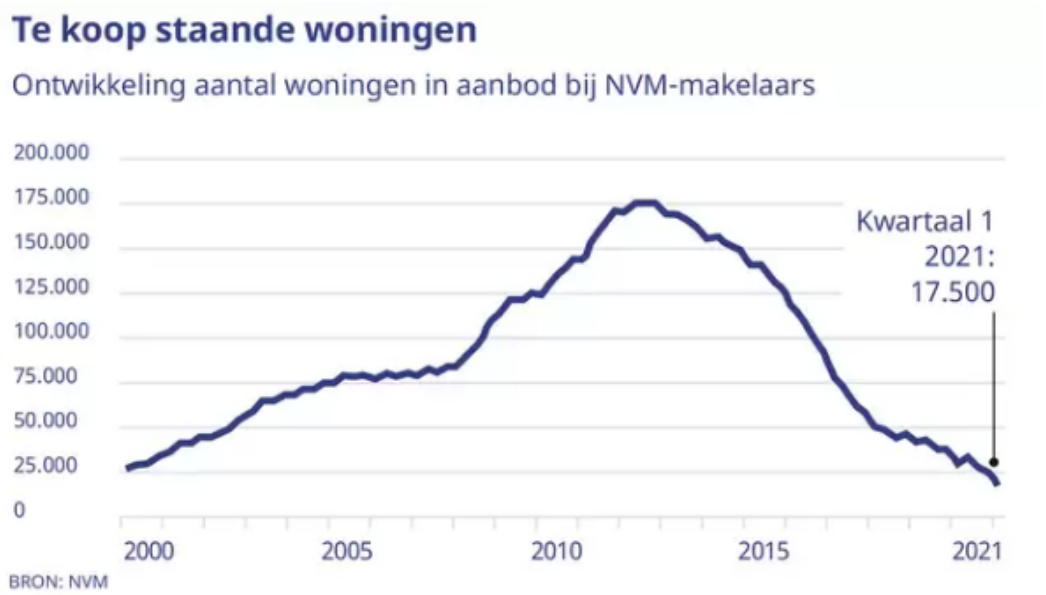
dat komt neer op 6,5% van alle particuliere huishoudens in Nederland. Het grootste deel van deze groep (82%) deelt een woning. Daarbij gaat het ook om studentenhuizen met meerdere kamers en gedeelde voorzieningen.

Bij de oorspronkelijke benadering waarmee het woningtekort berekend werd, waren de huishoudens met een 'alternatieve' woonvorm niet goed in beeld. Voor het woningtekort is dit echter een belangrijke groep van huishoudens die – veelal tijdelijk – andere woonoplossingen vinden omdat (betaalbare) reguliere woningen niet voldoende beschikbaar zijn.

*Analyse van huishoudens met een 'alternatieve' woonvorm*
Het grootste deel van de huishoudens die gebruik maakt van een alternatieve woonvorm is alleenstaand (84%). Bijna de helft heeft een leeftijd tot 30 jaar (47%). Ze hebben vaak een korte woonduur. In elke leeftijdscategorie hebben deze huishoudens aanzienlijk vaker een lager inkomen dan andere huishoudens. Alternatief wonende huishoudens in de leeftijd tot 30 jaar hebben vaker een hoger opleidingsniveau dan andere huishoudens in dezelfde leeftijdscategorie. Dit komt door het (hoge) aandeel hbo- en wo-studenten in deze groep.

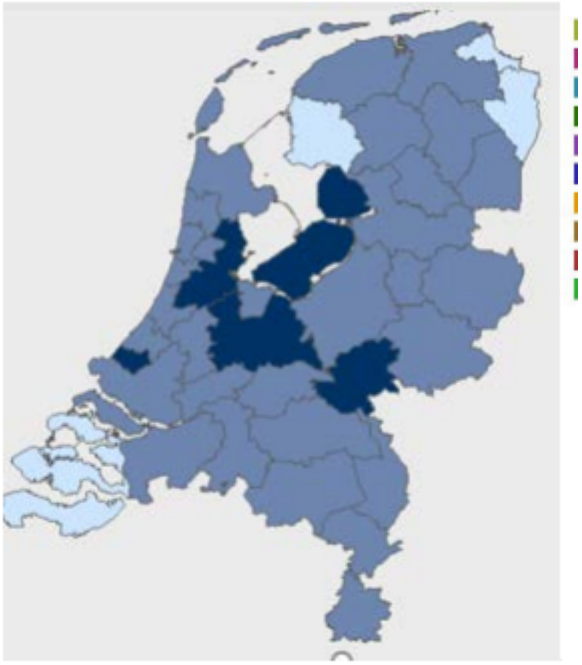
*Bouwsteen vraag*
De methode om het kwantitatieve woningtekort te ramen, is in 2018 aangepast. De nieuwe methode brengt vraag naar woningen in beeld op basis van registraties en bestaat uit een raming van het aantal starters, woningverlaters en een inschatting van het aantal alternatief wonende huishoudens, die echt op zoek zijn naar betaalbare zelfstandige woningen.

*Bouwsteen aanbod*
De woningvoorraad bestaat uit de bewoonde en leegstaande voorraad. Het woningaanbod bestaat zowel uit huurwoningen als uit koopwoningen. Om een indicatie te krijgen van de ontwikkeling van het woningaanbod wordt gekeken naar het aantal te koop staande woningen. Onderstaande tabel grafiek laat zien dat het aantal te koop staande woningen vanaf de piek rond 2013 in snel tempo afneemt.




*Vraag versus aanbod op regionaal niveau*
Het nieuwe woningtekort is het verschil tussen de vraag en het aanbod, zoals hiervoor is aangegeven. Deze confrontatie tussen vraag en aanbod vindt plaats op regionaal niveau, te weten

in 32 woningmarktgebieden die ABF onderscheidt op basis van verhuisstromen tussen gemeenten. Die gebieden zijn zodanig bepaald dat het grootste deel van de verhuisstromen tussen gemeenten binnen die regio's plaatsvindt. Het tekort op nationaal niveau wordt bepaald door alle regio's met een tekort bij elkaar op te tellen.



Woningtekort (%) per COROP-regio.
donker blauw = woningtekort > 5%,
blauw = woningtekort tussen 1% en 5%,
lichtblauw = woningtekort < 1%.

*Regionale verschillen*
In bovenstaande kaart is voor elk van de 32 woningmarktregio's weergegeven hoe groot het tekort – als percentage van de woningvoorraad – is per begin 2019. De top 5 van de regio's waar het tekort het grootst is: Delft en Westland (7,4%), Groot Amsterdam (6,6%), Utrecht (5%), Agglomeratie 's-Gravenhage (4,9%) en agglomeratie Haarlem en Flevoland (4,8%).

In de MRA moeten in de periode 2018-2025 per jaar 15.000 woningen gebouwd worden om de toenemende woningbehoefte bij te houden. In 2018 en 2019 is dat gelukt en dat is landelijk gezien een uitzondering. Met doorrekening van trends in bevolking en woningvoorraad zal het tekort in de MRA in 2030 iets kleiner zijn, 4,2%, maar nog altijd ver boven het landelijke cijfer van 2,6%.

*Voorraad en doelgroep in Aalsmeer*
Als we kijken naar de doelgroep voor het volkshuisvestingsbeleid en het aantal beschikbare sociale huurwoningen kunnen we ook concluderen dat er in Aalsmeer sprake is van schaarste. De potentiële doelgroep is groter dan het aantal beschikbare sociale huurwoningen.

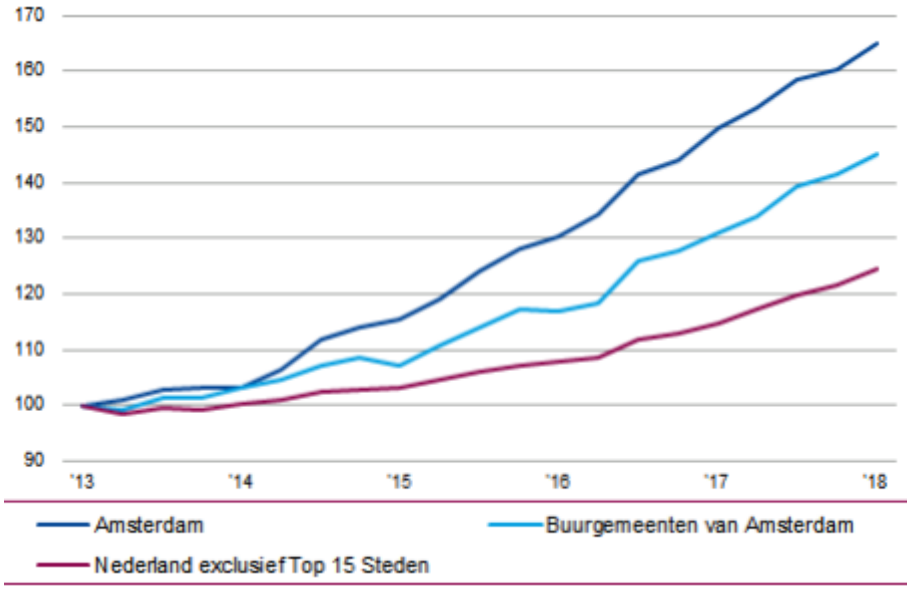
| **Doelgroep** | | **Voorraad sociale huur** | |
|---|---|---|---|
| Primaire doelgroep (tot huurtoeslaggrens) | 16% | Sociale huur, eigendom corporatie | 19% |
| Primaire doelgroep tot EU-grens (€36.165) | 17% | Sociale huur, particulier eigendom | 5% |
| Totaal | 33% | | 24% |

Bron: WiMRA 2019

## 3 Effecten woningtekort

De kwestie of de Metropoolregio Amsterdam kampt met schaarste op de woningmarkt, ofwel een fors woningtekort, behoeft na het voorgaande weinig verdere toelichting. De effecten van dit woningtekort manifesteren zich zowel op de huur- als op de koopwoningmarkt.

*Lange 'wachttijd' in het gereguleerde segment*
In het gereguleerde deel van de woningmarkt vertaalt schaarste zich naar lang wachten. Vaak wordt gesproken over langer wordende wachtlijsten en wachttijden. Het is de inschrijfduur die bepaalt hoeveel kans men heeft op een woning, gelegen binnen de sociale huurwoningmarktregio Amsterdam. Daarom is de gemiddelde inschrijfduur bij acceptatie van een huurwoning gelegen binnen de sociale huurwoningmarktregio Amsterdam de variabele die voor de gemiddelde zoeker naar een sociale huurwoning neerkomt op 'wachttijd'. Individueel kan men deze wachttijd korter of langer zijn als men zich richt op woningen waarvoor geringere of juist grotere belangstelling is. De gemiddelde inschrijfduur en woonduur bij acceptatie van een aangeboden huurwoning gelegen binnen de sociale huurwoningmarktregio Amsterdam is inmiddels gestegen tot gemiddeld circa 19 jaar bij doorstromers en ruim 11 jaar bij starters. In bijlage 1 zijn specifieke cijfers voor Aalsmeer bij elkaar gebracht.



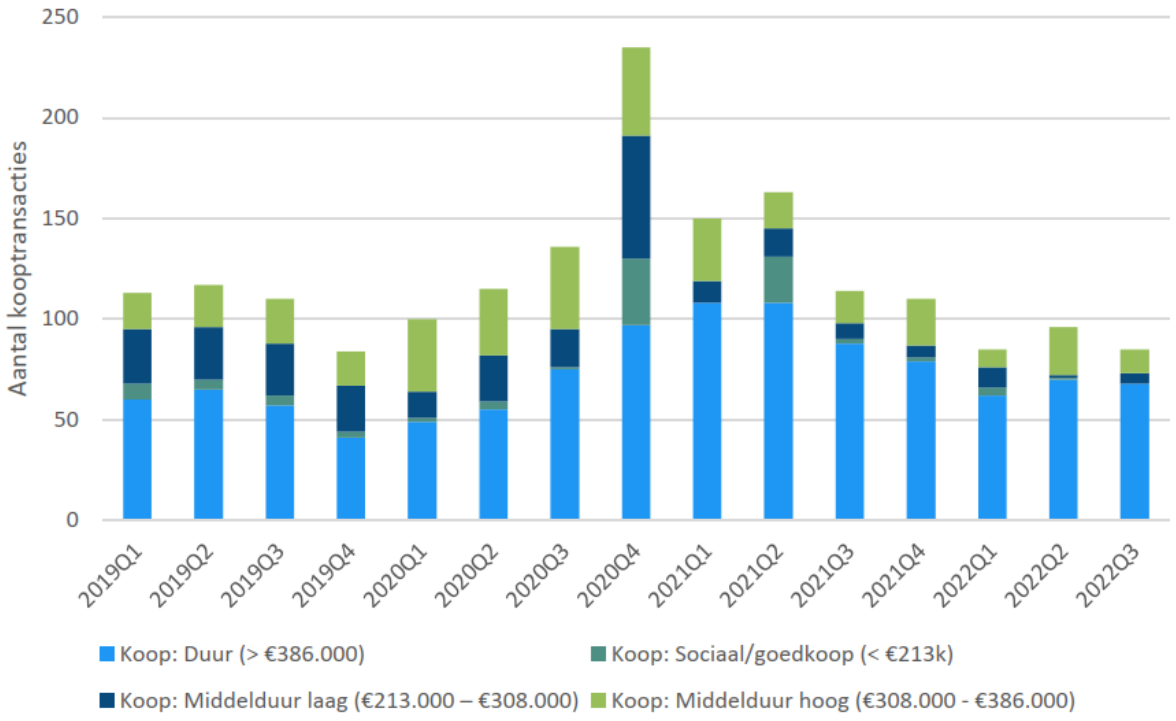

*Hoge prijzen en woonlasten*
Een belangrijk effect van schaarste is dat de prijzen omhoog gaan in de delen van de woningmarkt die geen regulering kennen. En stijging van de prijzen leidt tot selectievere toegankelijkheid. Deze trend van opleving en latere oververhitting van de woningmarkt was het eerst zichtbaar in Amsterdam, gevolgd door de gemeenten rond Amsterdam: een golf na een steen in de vijver is een bekende metafoor. In Amsterdam zijn de woningprijzen in vijf jaar tijd met 65% gestegen. De omliggende gemeenten volgen met een gemiddelde prijsstijging van 45%.

De woningvoorraad in de verschillende gemeenten van de MRA is verschillend van samenstelling naar type. Amsterdam is de stad met de hoogste dichtheid, de hoogste graad van stapeling van appartementen met een bescheiden maatvoering en het geringste aandeel eengezinswoningen. De gemeenten in Amstelland-Meerlanden, waaronder Aalsmeer kennen juist een groot aandeel grondgebonden woningen met tuin, gebouwd in een ruimere stedelijke setting. Deze verschillende woonmilieus van de MRA zijn dan ook verschillende deelmarkten en ze bedienen verschillende

klantengroepen. Amsterdam is voor de andere gemeenten binnen de MRA altijd een van de grootste leveranciers van doorstromende huishoudens die een stap maken in hun wooncarrière.

In het rapport 'De woningbehoefte Metropoolregio Amsterdam 2017-2025' wordt getoond dat er tot 2025 behoefte is aan uitbreiding van de woningvoorraad in alle prijsklassen. 44% van de behoefte in de MRA bestaat uit 'goedkope' woningen, 25% uit woningen in het middensegment en de rest (31%) uit woningen in de duurdere segmenten. Hierbij is nog geen rekening gehouden met de woonwensen zoals ze geuit zijn in het onderzoek Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2017. In het rapport 'Raming Woningbehoefte in de regio Amstel / Meerlanden, 2017-2025' worden deze conclusies uitgesplitst naar gemeenteniveau. Omwille van de betrouwbaarheid zijn daarbij gemeenten samengenomen: Aalsmeer met Uithoorn en Diemen met Ouder-Amstel. Als niet alleen de demografische trend en de ontwikkeling in de woningvoorraad wordt meegenomen maar ook deze woon- en verhuiswensen, ligt er een groter accent op de 'behoefte' aan dure woningen. Behoefte is hierbij een gekleurd begrip. Men is natuurlijk op de eerste plaats op zoek naar een ruime woning van goede kwaliteit met een goede woonomgeving. Cijfers over de differentiatie binnen de MRA leert dat de eengezinswoningen slechts in geringe mate binnen Amsterdam te vinden zijn en in grote mate in de gemeenten rondom Amsterdam. In het bouwprogramma zal die verdeling niet anders worden. Het gevolg is dat ook in de toekomst grote vraag zal blijven op de voorraad van ruime, grondgebonden woningen in de delen van de MRA buiten Amsterdam.

Uit de koop- en huurstromenanalyse blijkt dat in de afgelopen vier jaren steeds minder woningen worden verkocht in het goedkope en middelde segment. In 2019 maakte deze groep nog ongeveer een derde van alle kooptransacties uit. In 2022 is dit gedaald naar ongeveer 15% (zie ook onderstaande figuur). Daar tegenover staat dat de woningnood niet significant gekrompen is. Hieruit blijkt ook de schaarste in het goedkope en middeldure segment groeit. Hierdoor wordt het voor personen met een laag of middeninkomen steeds ingewikkelder om een passende woning in Aalsmeer te vinden.




Het voorgaande over de doorgerekende woningbehoefte vertelt dat de heersende schaarste gevoeld wordt in alle segmenten van de woningmarkt, of men die nu opdeelt naar prijssegmenten of naar woningtypen.

## 4 Conclusies

In deze paragraaf een overzicht van de belangrijkste conclusies met betrekking tot de schaarste op de woningmarkt in de MRA.

Schaarste en woningtekort

- De Rijksoverheid spreekt in de nationale Woonagenda van een toenemend woningtekort en in het rapport Staat van de Woningmarkt van spanningsregio's. De Metropool Regio Amsterdam is een van die spanningsregio's.
- De Rijksoverheid heeft ooit een percentage van 2% woningtekort als niet-maatschappelijk probleem gekwalificeerd. Onderzoeksbureau ABF, dat het woningtekort al vele jaren berekent, zou willen streven naar een lager tekort om gezonde spanning op de woningmarkt te bereiken: circa 1,3%.
- Het actuele woningtekort in de MRA ligt ruim boven de 5%, vermoedelijk dalend naar 4,2% in 2030. Het woningtekort ligt in de Metropoolregio Amsterdam een factor 2 of 3 hoger dan wat nationaal acceptabel of wenselijk is.
- Met dergelijke cijfers over het woningtekort moet wel worden vastgesteld dat in Amsterdam en zijn omliggende woningmarkt grote schaarste heerst. Bovendien is deze schaarste van langdurige aard.
- Op het niveau van de nationale overheid en van de regionale samenwerking (MRA) wordt dit woningtekort erkend. In de MRA is afgesproken dat er in de periode 2018-2025 per jaar 15.000 woningen gebouwd worden om de toenemende woningbehoefte bij te houden.

Aantrekkelijke metropoolregio Amsterdam

- De Metropoolregio Amsterdam is al jaren een belangrijke economische regio en krijgt door economische ontwikkelingen extra gewicht. Economische activiteiten met een accent op kennisontwikkeling en op consumptie en cultuur gerichte productie en dienstverlening zijn sterk opgekomen. Deze gevarieerde sectoren zijn sterk verweven met het wonen en leven in een stedelijke regio. De wederzijds versterkende mix van wonen en werken die in regio Amsterdam te vinden is, vormt een belangrijke aantrekkingskracht.
- Amsterdam kent een hoge instroom van personen die aan het begin van arbeids- en woningmarktcarrière staan en een hoge uitstroom van huishoudens die een fase verder zijn (gezinnen, hoger inkomen, ruimtebehoefte) en aangetrokken worden door het woningaanbod van de woningmarkt rondom Amsterdam.

Schaarste-indicatoren

- De prijzen op de vrije sector huurmarkt en de koopmarkt zijn een belangrijke indicator voor de mate van schaarste.
- De metafoor van de 'steen in de vijver' benadert de situatie op de woningmarkt in de Metropoolregio Amsterdam goed.
- Amsterdam is de belangrijkste motor van de woningbehoefte in de MRA. Het merendeel van de huishoudens met een verhuiswens wil in Amsterdam. Het aandeel dat werkelijk in Amsterdam blijft is in de jaren van de nieuwe eeuw ongeveer 60%, in recente jaren dalend naar 55%.
- Vanuit Amsterdam verhuizen sinds 2015 steeds meer gezinnen met kinderen naar andere gemeenten in de woningmarktregio. Amstelveen, Haarlem en Almere zijn daarbij de populairste gemeenten. Ook vanuit Amstelveen verhuizen gezinnen met kinderen naar Aalsmeer omdat de prijzen van woningen in Aalsmeer gemiddeld lager liggen dan die in Amstelveen.
- De particuliere huursector is in snel tempo duurder geworden. Dit is mogelijk geworden door veranderingen in het nationale woningwaarderingsstelsel die in oktober 2015 is

doorgevoerd, waarbij de WOZ-waarde is gaan meetellen. Een groeiend deel van deze particuliere huursector is inmiddels vrije markt geworden.

- Het prijsniveau van woningen in de gereguleerde huur (woningen met een huur beneden de € 752,33 prijspeil 2021) is per definitie geen goede graadmeter voor de vraag/aanbod verhouding. Het betreft immers geen markthuur. Het aantal actief woningzoekenden in de sociale huurwoningmarkt-regio Amsterdam in combinatie met het aantal verhuringen is dat wel.
- De gemiddelde benodigde inschrijfduur bij acceptatie van de woning (ook wel 'wachttijd' genoemd) is een andere indicator voor de schaarste. In de sociale huurwoningmarkt-regio Amsterdam is de gemiddelde inschrijfduur bij acceptatie van een huurwoning van Eigen Haard inmiddels opgelopen naar ruim 15 jaar. In Aalsmeer ligt deze gemiddelde inschrijfduur iets lager met 13,8 jaar.
- Uit doorrekeningen van de woningbehoefte over de MRA blijkt dat alle segmenten van de woningmarkt (goedkoop, midden en duur) ondersteuning nodig hebben in de voorraadontwikkeling. In lijn met de opmerkingen over de vele huishoudens die op zoek zijn naar meer vierkante meters, is ook de behoefte aan grondgebonden woningen groot.

Er is sprake van schaarste in alle segmenten van de woningmarkt in Aalsmeer. Voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte zijn regels voor wijzigingen in de woonruimtevoorraad noodzakelijk.

In het bijzonder is er sprake van schaarste in het sociale huursegment en in het goedkope en middeldure koopsegment. Voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan sociale huurwoningen zijn regels voor het in gebruik nemen en geven van sociale huurwoningen noodzakelijk. Daarnaast is het noodzakelijk om de regeling opkoopbescherming in te voeren voor woningen die worden aangekocht in het goedkope en middeldure segment voor het hele grondgebied van de gemeente Amstelveen.

**6 Bronnen en bijlagen:**

Bronnen:


- Gemeente Amsterdam (mei 2019), Kees Dignum : Schaarste patronen op de Amsterdamse woningmarkt
- ABF Research (2018), Woningtekort: een nieuwe benadering voor een actueel probleem
- Capital Value / ABF Research (2020), De woning(beleggings)markt in beeld
- RIGO (2018), Raming Woningbehoefte Metropoolregio Amsterdam 2017-2025
- RIGO (2020), Raming Woningbehoefte in de regio Amstel / Meerlanden,
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Staat van de Woningmarkt, Jaarrapportage 2020
- Clappform: huur- en koopstromenanalyse Aalsmeer (december 2022),

## Bijlage 1: gegevens over woonruimteverdeling Aalsmeer

bron: Jaarrapportage Woonruimteverdeling MRA 2019 en jaarrapportage woonruimteverdeling Eigen Haard 2020

**Gemiddeld aantal reacties naar verdeelmodel en totaal (aanbod- en lotingmodel) in Aalsmeer in 2019**

| Loting | Aanbodmodel | Totaal gemiddeld aantal reacties |
|---|---|---|
| 394 | 256 | 290 |

**Ontwikkeling gemiddeld aantal reacties middels het aanbodmodel in Aalsmeer**

| 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|---|---|---|---|---|---|
| 166 | 176 | 161 | 176 | 239 | 256 |

**Aantal actief zoekenden naar een woning in Aalsmeer naar leeftijd in 2020**

| 18 t/m 23 jaar | 23 t/m 34 jaar | 35 t/m 54 jaar |
|---|---|---|
| 2.522 | 9.434 | 3.492 |
| **55 t/m 64 jaar** | **65 jaar en ouder** | **Totaal actief woningzoekenden** |
| 1.008 | 261 | 18.435 |

**Aantal verhuringen naar leeftijd in Aalsmeer in 2020**

| 18 t/m 23 jaar | 24 t/m 27 jaar | 28 t/m 54 jaar | 55 t/m 64 jaar |
|---|---|---|---|
| 31 | 48 | 30 | 16 |
| **65 jaar en ouder** | **Onbekend** | **Totaal verhuringen** | |
| 14 | 3 | 155 | |

**Gemiddelde benodigde inschrijfduur in 2020**

| | Gemiddelde inschrijfduur in jaren |
|---|---|
| Amsterdam | 14,9 |
| Amstelveen | 16,6 |
| Aalsmeer | 13,8 |

**Aantal ingeschrevenen woningzoekenden op laatste dag jaar in Aalsmeer**

| 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|---|---|---|---|---|---|
| 3.244 | 4.576 | 4.583 | 4.855 | 5.127 | 5.337 |

## Bijlage 2: gegevens over woonruimteverdeling Aalsmeer en enkele andere regiogemeenten

bron : Jaarrapportage WoningNet 2019

**1. Aantal verhuringen**

| Subregio woning | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Amsterdam | 6.001 | 6.021 | 5.751 | 6.457 | 7.300 | 7.383 |
| Stadsregio Noord | 2.372 | 2.498 | 1.693 | 1.660 | 1.797 | 1.590 |
| Stadsregio Zuid | 1.938 | 1.741 | 1.558 | 1.466 | 1.719 | 1.529 |
| **Eindtotaal** | **10.311** | **10.260** | **9.002** | **9.583** | **10.816** | **10.502** |

| Gemeente woning | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Aalsmeer | 143 | 130 | 150 | 128 | 148 | 127 |
| Amstelveen | 753 | 482 | 457 | 488 | 462 | 392 |
| Amsterdam | 6.001 | 6.021 | 5.751 | 6.457 | 7.300 | 7.383 |
| Beemster** | 29 | 42 | 18 | 7 | 14 | 18 |
| Diemen | 110 | 124 | 104 | 92 | 93 | 85 |
| Edam-Volendam** | 56 | 56 | 2 | | | |
| Haarlemmermeer | 527 | 618 | 604 | 458 | 745 | 682 |
| Landsmeer | 101 | 39 | 49 | 44 | 19 | 55 |
| Oostzaan** | 27 | 8 | 2 | 1 | 1 | 3 |
| Ouder-Amstel | 84 | 113 | 84 | 70 | 107 | 76 |
| Purmerend** | 649 | 618 | 113 | 113 | 91 | 133 |
| Uithoorn | 321 | 274 | 159 | 230 | 164 | 167 |
| Waterland** | 89 | 94 | 10 | 10 | 10 | 8 |
| Wormerland | 115 | 129 | 150 | 125 | 246 | 71 |
| Zaanstad | 1.306 | 1.512 | 1.349 | 1.360 | 1.416 | 1.302 |
| **Eindtotaal** | **10.311** | **10.260** | **9.002** | **9.583** | **10.816** | **10.502** |

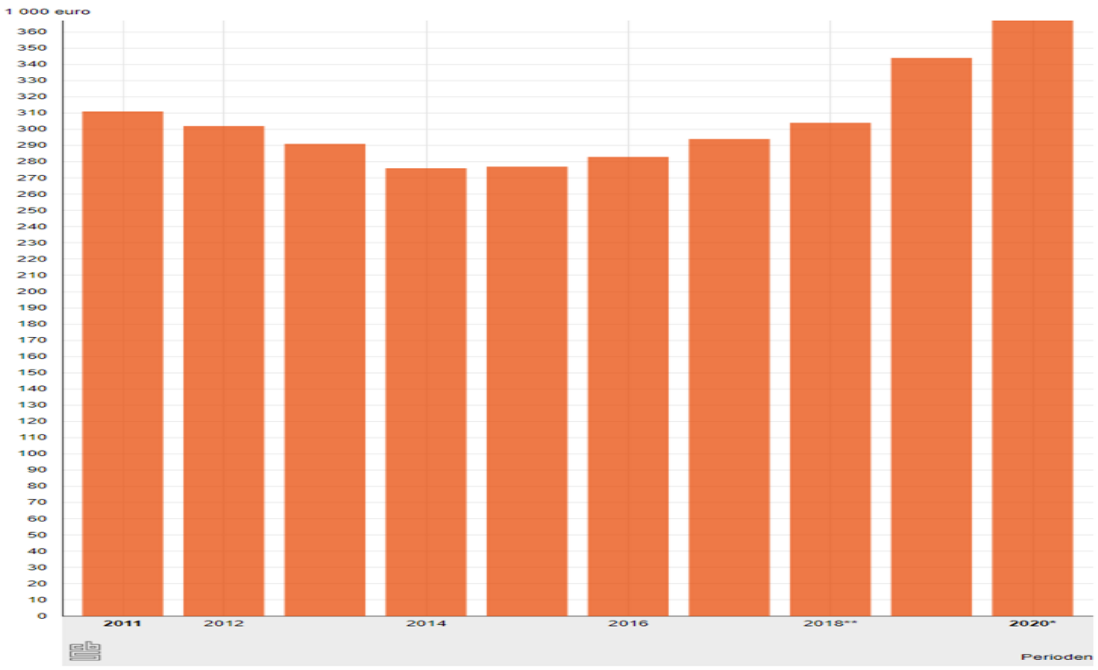
**3. Aantal actief woningzoekenden***

| Subregio woningzoekende | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Amsterdam | 47.538 | 54.276 | 55.719 | 59.103 | 58.831 | 55.322 |
| Stadsregio Noord | 10.521 | 11.580 | 10.300 | 10.424 | 10.595 | 9.714 |
| Stadsregio Zuid | 9.110 | 10.051 | 10.284 | 11.029 | 11.202 | 10.917 |
| Buiten regio | 7.667 | 9.129 | 9.668 | 10.985 | 10.987 | 9.993 |
| **Eindtotaal** | **74.364** | **83.457** | **84.331** | **89.604** | **89.761** | **84.561** |

| Gemeente woningzoekende | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Aalsmeer | 640 | 759 | 871 | 938 | 967 | 905 |
| Amstelveen | 2.539 | 2.729 | 2.840 | 3.025 | 3.047 | 2.940 |
| Amsterdam | 47.538 | 54.276 | 55.719 | 59.103 | 58.831 | 55.322 |
| Beemster | 140 | 142 | 97 | 96 | 95 | 89 |
| Diemen | 1.194 | 1.430 | 1.489 | 1.550 | 1.584 | 1.461 |
| Edam-Volendam | 290 | 315 | 197 | 179 | 180 | 164 |
| Haarlemmermeer | 3.473 | 3.688 | 3.615 | 3.908 | 4.093 | 4.170 |
| Landsmeer | 244 | 266 | 261 | 271 | 282 | 304 |
| Oostzaan | 81 | 86 | 95 | 113 | 118 | 111 |
| Ouder-Amstel | 375 | 446 | 440 | 443 | 494 | 503 |
| Purmerend | 3.058 | 3.211 | 2.255 | 2.133 | 2.110 | 1.826 |
| Uithoorn | 905 | 1.065 | 1.110 | 1.228 | 1.094 | 1.082 |
| Waterland | 401 | 414 | 273 | 267 | 237 | 220 |
| Wormerland | 446 | 519 | 469 | 468 | 628 | 485 |
| Zaanstad | 5.879 | 6.676 | 6.702 | 6.938 | 6.988 | 6.554 |
| Buiten Regio | 7.667 | 9.129 | 9.668 | 10.998 | 10.987 | 9.901 |
| **Eindtotaal** | **74.364** | **83.457** | **84.331** | **89.604** | **89.761** | **84.561** |

**Bijlage 3: Ontwikkeling Gemiddelde WOZ-waarde (x 1000 euro) van woningen in Aalsmeer**

bron: CBS



**Gemeente Aalsmeer**

| | |
|---|---|
| Onderwerp | Conceptjaarrekening 2022 en conceptbegroting 2024 Amstelland-Meerlanden overleg |
| Gevraagd besluit | 1. Kennisnemen van de conceptjaarrekening 2022 en de conceptbegroting 2024 van de Gemeenschappelijke Regeling (GR) Amstelland Meerlanden Overleg (GR AM).<br>2. Geen zienswijze in te dienen over de conceptjaarrekening 2022 en de conceptbegroting 2024 van de GR AM.<br>3. De raad conform bijgevoegd raadsvoorstel voorstellen om:<br>a) De conceptjaarrekening 2022 en de conceptbegroting 2024 van de GR AM voor kennis aan te nemen.<br>b) Geen zienswijze in te dienen over de conceptjaarrekening 2022 en de conceptbegroting 2024 van de GR AM. |
| Bijlagen | Bijlage 1 Conceptjaarrekening 2022 Amstelland Meerlanden overleg<br>Bijlage 2 Conceptbegroting 2024 Amstelland Meerlanden overleg<br>Bijlage 3 Aanbiedingsbrief conceptjaarrekening 2022 en -begroting 2024 Amstelland-Meerlanden overleg<br>Bijlage 4 Concept raadsvoorstel bij Conceptjaarrekening 2022 en conceptbegroting 2024 Amstelland-Meerlanden overleg<br>Bijlage 5 Concept raadsbesluit bij Conceptjaarrekening 2022 en conceptbegroting 2024 Amstelland-Meerlanden overleg |
| Besluit van de raad nodig | Ja |
| Openbaarheid | Ja |
| Participatie | Neen |
| Behandeld in B&W-vergadering d.d. | - 4 APR 2023 , nr 6 |
| Besluit B&W | Conform advies |

**Datum** 4 april 2023
**Nummer** Z23-028435
**Portefeuillehouder** Burgemeester

**Besproken in staf met portefeuillehouder op** 27 maart 2023

**Afdeling** Directie Aveen
**Behandelend ambtenaar** Angelien W.T.M. Brus
**Telefoonnummer** 540 42 15
**E-mail** a.w.t.m.brus@amstelveen.nl

## WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

**Wat willen we bereiken (effectindicatoren)**

Het Amstelland Meerlanden overleg heeft tot doel de gemeenschappelijke belangen van de deelnemende gemeenten (Aalsmeer, Amstelveen, De Ronde Venen, Diemen, Haarlemmermeer, Ouder Amstel en Uithoorn) te behartigen in de regio en op die manier bij te dragen aan een evenwichtige ontwikkeling van de regio. Met de komst van de Metropoolregio Amsterdam (MRA) heeft de deelregio AM aan belang gewonnen. Bestuurders vertegenwoordigen de deelregio in de MRA overleggen. Sinds 2017 is er een compact AM-team dat de aanhaking van de AM bij de MRA faciliteert.

Met de conceptjaarrekening 2022 en conceptbegroting 2024 van de Gemeenschappelijke Regeling (GR) Amstelland-Meerlanden overleg (AM) wordt de raad geïnformeerd en in de gelegenheid gesteld een zienswijze te geven.

**Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)**

De raad in de gelegenheid stellen zijn zienswijze over de conceptjaarrekening 2022 en conceptbegroting 2024 van de GR AM naar voren te brengen.

## ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

**Programma (speerpunt)**

Programma 6 Bestuur bevolking veiligheid

**Aanleiding**

Op grond van artikel 17 (begroting) en artikel 18 (jaarrekening) van de Gemeenschappelijke Regeling Amstelland–Meerlanden Overleg zendt het dagelijks bestuur van de GR AM de jaarstukken aan de raden van de deelnemende gemeenten. De deelnemende gemeenten kunnen bij het dagelijks bestuur hun zienswijze over de begroting geven.

**Argumenten**

### Conceptjaarrekening 2022

Het jaar 2022 laat een storting van € 6.115 in de egalisatiereserve zien als gevolg van onder andere minder kosten door een lagere inzet van capaciteit voor de regiosecretaris Wonen.
De egalisatie reserve bedraagt per 31 december 2022 € 66.290.

### Conceptbegroting 2024

De begroting 2024 is vergelijkbaar met de begroting 2023, maar met een stijging van de salariskosten als gevolg van de nieuwe CAO gemeenten. Daarnaast is er een stijging aan de inkomstenkant als gevolg van het stijgende aantal inwoners van onze gemeenten.

De conceptjaarrekening 2022 en de conceptbegroting 2024 van de Gemeenschappelijke Regeling Amstelland Meerlanden geven geen aanleiding tot het maken van opmerkingen en of wijzigingen.

Voorgesteld wordt geen zienswijze in te dienen en de raad eveneens te adviseren geen zienswijze op de conceptjaarrekening 2022 en de conceptbegroting 2024 in te dienen.

**Kanttekeningen**

Geen kanttekeningen

**Financiën**

### Conceptjaarrekening 2022

De kosten voor regiosecretaris Economie zijn hoger dan het begrote bedrag. Dit komt doordat de factuur van het vierde kwartaal 2021 is meegenomen in de kosten van 2022. De kosten voor regiosecretaris Wonen zijn lager dan het begrote bedrag vanwege een lagere inzet van capaciteit in 2022. In totaal zijn de werkelijke uitgaven in 2022 lager dan begroot. Hierdoor is een storting in de egalisatiereserve mogelijk.

De inkomsten zijn gebaseerd op een bedrag per inwoner per gemeente (exclusief Ronde Venen) van € 0,73. De bijdrage voor de gemeente Aalsmeer bedroeg in 2022 € 23.257.

### Conceptbegroting 2024

In de hernieuwde samenwerkingsafspraken MRA (oktober 2021) is bepaald dat elke deelregio bijdraagt aan de versterking van de directie van de MRA (MRA bureau) door "om niet" fte's te leveren dan wel financieel bijdraagt. De raad heeft op 15 december 2022 ingestemd met de gewijzigde begroting 2023 van de AM en het verhogen van de gemeentelijke inwonerbijdrage van € 0,73 naar € 1,37 ter dekking van de lasten voor de 'om niet' formatie vanuit AM voor de MRA Directie per 1-1-2023. De AM gemeenten leveren gezamenlijk 2,1 fte aan de MRA directie.

De bijdrage voor de gemeente Aalsmeer voor 2024 is begroot op € 44.459.

**Communicatie**

Niet van toepassing

**Procedure**

De Regiegroep AM heeft de concept stukken vastgesteld en voor zienswijzen aan de raden aangeboden. Nadat de zienswijze procedure is afgerond stelt de Regiegroep AM de jaarrekening en de begroting vast en worden de begroting en jaarrekening definitief.

Conform artikel 17 en 18 van de gemeenschappelijke regeling kunnen deelnemende gemeenten binnen twee maanden na toezending van de jaarrekening hun zienswijzen bij het DB naar voren brengen.

Gemeente Aalsmeer

# RAADSVOORSTEL

**Raadsvoorstel nr** Z23-028435

**Datum B&W-besluit** 4 april 2023

**Voor de vergadering van raad d.d.**
8 juni 2023

**Portefeuillehouder** Burgemeester Oude Kotte

**Afdeling** Directie Aveen

**Behandelend ambtenaar** (voor technische vragen)
Angelien W.T.M. Brus
5404215
a.w.t.m.brus@amstelveen.nl

**Behandelen in de raadscommissie** Maatschappij en Bestuur
**op** 11 mei (beeldvormend) en 25 mei 2023 (oordeelsvormend)

**Onderwerp**

Conceptjaarrekening 2022 en conceptbegroting 2024 Amstelland-Meerlanden overleg

**Gevraagd besluit**

1. De conceptjaarrekening 2022 en de conceptbegroting 2024 van de gemeenschappelijke regeling Amstelland Meerlanden overleg voor kennis aan te nemen.
2. Geen zienswijze in te dienen over de conceptjaarrekening 2022 en de conceptbegroting 2024 van de gemeenschappelijke regeling Amstelland Meerlanden overleg.

## WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

**Wat willen we bereiken (effectindicatoren)**

Het Amstelland Meerlanden overleg heeft tot doel de gemeenschappelijke belangen van de deelnemende gemeenten (Aalsmeer, Amstelveen, De Ronde Venen, Diemen, Haarlemmermeer, Ouder - Amstel en Uithoorn) te behartigen in de regio en op die manier bij te dragen aan een evenwichtige ontwikkeling van de regio. Met de komst van de Metropoolregio Amsterdam (MRA) heeft de deelregio AM aan belang gewonnen. Bestuurders vertegenwoordigen de deelregio in de MRA overleggen. Sinds 2017 is er een compact AM-team dat de aanhaking van de AM bij de MRA faciliteert.

Met de conceptjaarrekening 2022 en conceptbegroting 2024 van de Gemeenschappelijke Regeling (GR) Amstelland-Meerlanden overleg (AM) wordt de raad geïnformeerd en in de gelegenheid gesteld een zienswijze te geven.

**Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)**

De raad in de gelegenheid stellen zijn zienswijze over de conceptjaarrekening 2022 en conceptbegroting 2024 van de GR AM naar voren te brengen.

## ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

**Programma (speerpunt)**

Programma 6 Bestuur bevolking veiligheid

**Aanleiding**

Op grond van artikel 17 (begroting) en artikel 18 (jaarrekening) van de Gemeenschappelijke Regeling Amstelland–Meerlanden Overleg zendt het dagelijks bestuur van de GR AM de jaarstukken aan de raden van de deelnemende gemeenten. De deelnemende gemeenten kunnen hun zienswijze over de begroting indienen.

**Argumenten**

**Conceptjaarrekening 2022**
Het jaar 2022 laat een storting van € 6.115 in de egalisatiereserve zien als gevolg van onder andere minder kosten door een lagere inzet van capaciteit voor de regiosecretaris Wonen.
De egalisatie reserve bedraagt per 31 december 2022 € 66.290.

**Conceptbegroting 2024**
De begroting 2024 is vergelijkbaar met de begroting 2023, maar met een stijging van de salariskosten als gevolg van de nieuwe CAO gemeenten. Daarnaast is er een stijging aan de inkomsten kant als gevolg van het stijgende aantal inwoners van onze gemeenten.

De conceptjaarrekening 2022 en de conceptbegroting 2024 van de Gemeenschappelijke Regeling Amstelland Meerlanden geven geen aanleiding tot het maken van opmerkingen en of wijzigingen.

Het college ziet geen aanleiding om een zienswijze in te dienen en stelt de raad voor eveneens te geen zienswijze op de conceptjaarrekening 2022 en de conceptbegroting 2024 in te dienen.

**Kanttekeningen**

Geen

**Financiën**

**Conceptjaarrekening 2022**
De kosten voor regiosecretaris Economie zijn hoger dan het begrote bedrag. Dit komt doordat de factuur van het vierde kwartaal 2021 is meegenomen in de kosten van 2022. De kosten voor regio secretaris Wonen zijn lager dan het begrote bedrag vanwege een lagere inzet van capaciteit in 2022. In totaal zijn de werkelijke uitgaven in 2022 lager dan begroot. Hierdoor is een storting in de egalisatiereserve mogelijk.

De inkomsten zijn gebaseerd op een bedrag per inwoner per gemeente (exclusief Ronde Venen) van € 0,73. De bijdrage voor de gemeente Aalsmeer bedroeg in 2022 € 23.257.

**Conceptbegroting 2024**
In de hernieuwde samenwerkingsafspraken MRA (oktober 2021) is bepaald dat elke deelregio bij draagt aan de versterking van de directie van de MRA (MRA bureau) door "om niet" fte's te leveren dan wel financieel bijdraagt. De raad heeft op 15 december 2022 ingestemd met de gewijzigde begroting 2023 van de AM en het verhogen van de gemeentelijke inwonerbijdrage van € 0,73 naar € 1,37 ter dekking van de lasten voor de 'om niet' formatie vanuit AM voor de MRA Directie per 1-1-2023. De AM gemeenten leveren gezamenlijk 2,1 fte aan de MRA directie.

De bijdrage voor de gemeente Aalsmeer voor 2024 is begroot op € 44.459.

**Communicatie**

Niet van toepassing

**Procedure**

De Regiegroep AM heeft de concept stukken vastgesteld en voor zienswijze aan de raden aangeboden. Nadat de zienswijze procedure is afgerond stelt de Regiegroep AM de jaarrekening en de begroting vast en worden de begroting en jaarrekening definitief.

Conform artikel 17 en 18 van de gemeenschappelijke regeling kunnen deelnemende gemeenten binnen twee maanden na toezending van de jaarrekening hun zienswijzen bij het DB naar voren brengen.

**Bijlagen**

Bijlage 1 Conceptjaarrekening 2022 Amstelland Meerlanden overleg
Bijlage 2 Conceptbegroting 2024 Amstelland Meerlanden overleg
Bijlage 3 Aanbiedingsbrief conceptjaarrekening 2022 en -begroting 2024 Amstelland-Meerlanden overleg

De secretaris, De voorzitter,

drs. Sj. Vellenga mr. G.E. Oude Kotte

## BEHANDELING RAAD

**Wijziging/aanvullingen na behandeling raadscommissie**

| Het voorstel aan de raad is | Aanvaarde amendementen / moties |
|---|---|
| Ongewijzigd aanvaard<br>Gewijzigd aanvaard<br>Verworpen | |

## RAADSBESLUIT

**Besluit**

1. De conceptjaarrekening 2022 en de conceptbegroting 2024 van de gemeenschappelijke regeling Amstelland Meerlanden overleg voor kennis aan te nemen.
2. Geen zienswijze in te dienen over de conceptjaarrekening 2022 en de conceptbegroting 2024 van de gemeenschappelijke regeling Amstelland Meerlanden overleg.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 8 juni 2023.

De plv. griffier, De voorzitter,

drs. O.F. Matheijsen mr. G.E. Oude Kotte

**AMSTELLAND-MEERLANDEN OVERLEG**

**Aalsmeer ● Amstelveen ● Diemen ● Haarlemmermeer ● Ouder-Amstel ● Uithoorn ● De Ronde Venen**

## Jaarrekening 2022 (concept) (bedragen in euro's)

| Uitgaven | Werkelijk | Geraamd | Inkomsten | Werkelijk | Geraamd |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | *Bijdrage Gemeenten* | | |
| Regiosecretaris Algemeen | 96.989 | 93.900 | Aalsmeer | 23.257 | 23.257 |
| Regiosecretaris Economie | 99.570 | 73.900 | Amstelveen | 66.923 | 66.923 |
| Regiosecretaris Verkeer & Vervoer | 9.400 | 9.400 | Diemen | 22.469 | 22.469 |
| Regiosecretaris Wonen | 28.800 | 56.200 | Haarlemmermeer | 113.881 | 113.881 |
| Secretariële ondersteuning | 18.853 | 26.200 | Ouder-Amstel | 10.239 | 10.239 |
| Overige kosten | 3.006 | 3.200 | Uithoorn | 21.519 | 21.519 |
| | | | De Ronde Venen | 4.446 | 4.446 |
| | | | | **262.734** | **262.734** |
| Storting egalisatiereserve | 6.115 | - | Onttrekking egalisatiereserve | - | 66 |
| **Totaal** | **262.734** | **262.800** | **Totaal** | **262.734** | **262.800** |

| | |
|---|---|
| Saldo egalisatiereserve per 01/01/2022: | 60.175 |
| Storting | 6.115 |
| Onttrekking | - |
| **Saldo egalisatiereserve per 31/12/2022:** | **66.290** |

Toelichting:

***Inkomsten***

De bijdrage voor de gemeenten exclusief De Ronde Venen is € 0,73 per inwoner. De bijdrage voor de gemeente De Ronde Venen is, omdat deze gemeente geen onderdeel uitmaakt van de Metropoolregio Amsterdam, vastgesteld op € 0,10 per inwoner.

**Aantallen inwoners van de AM-gemeenten per 01/01/20**

| Gemeente | Percentage | Aantal inwoners | Bijdrage in euro's |
|---|---|---|---|
| Aalsmeer | 9,00% | 31.859 | 23.257 |
| Amstelveen | 25,91% | 91.675 | 66.923 |
| Diemen | 8,70% | 30.780 | 22.469 |
| Haarlemmermeer | 44,09% | 156.002 | 113.881 |
| Ouder-Amstel | 3,96% | 14.026 | 10.239 |
| Uithoorn | 8,33% | 29.478 | 21.519 |
| De Ronde Venen | 12,56% | 44.456 | 4.446 |
| **Totaal** | **100,00%** | **353.820** | **262.734** |

***Uitgaven***

De kosten voor regiosecretaris Economie zijn hoger dan het begrote bedrag. Dit komt doordat de factuur van het vierde kwartaal 2021 is meegenomen in de kosten van 2022. De kosten voor regiosecretaris Wonen zijn lager dan het begrote bedrag vanwege een lagere inzet van capaciteit in 2022. In totaal zijn de werkelijke uitgaven in 2022 lager dan begroot. Hierdoor is een storting in de egalisatiereserve mogelijk.

***AMSTELLAND-MEERLANDEN OVERLEG***

**Aalsmeer • Amstelveen • Diemen • Haarlemmermeer • Ouder-Amstel • Uithoorn • De Ronde Venen**

# Concept begroting 2024

# Inhoudsopgave

**Pagina**

**Inleiding :** 3

**Begroting**
Balans per 31 december 2024 4
Programmabegroting 5

# Inleiding

Het Amstelland-Meerlanden Overleg heeft tot doel de gemeenschappelijke belangen van de deelnemende gemeenten (Aalsmeer, Amstelveen, De Ronde Venen, Diemen, Haarlemmermeer, Ouder-Amstel en Uithoorn) te behartigen in de regio en op die manier bij te dragen aan een evenwichtige ontwikkeling van de regio.

Met de komst van de Metropoolregio Amsterdam (hierna: MRA) heeft de deelregio Amstelland-Meerlanden aan belang gewonnen. Bestuurders vertegenwoordigen de deelregio Amstelland-Meerlanden in de MRA overleggen op het gebied van ruimte, economie, wonen, duurzaamheid, landschap en verkeer en vervoer. Sinds 2017 is er een compact AM-team van regiosecretarissen dat de aanhaking van Amstelland-Meerlanden bij de MRA faciliteert.

In de Samenwerkingsafspraken MRA (2021) is afgesproken dat de inzet voor de MRA Directie ‘om niet’ ter beschikking wordt gesteld door de MRA-deelnemers. Indien geen inzet ‘om niet’ kan worden geleverd, wordt dit door betreffende partijen gecompenseerd door een aanvullende financiële bijdrage.

De AM gemeenten leveren gezamenlijk 2,1 fte aan de MRA Directie.

## Balans per 31 december

| Omschrijving | Begroting 2024 | Begroting 2023 | Jaarrekening 2022 |
|---|---|---|---|
| **Vaste activa** | | | |
| Rekening courant Haarlemmermeer | 107.577 | 89.113 | 66.290 |
| **Totaal activa** | **107.577** | **89.113** | **66.290** |

| Omschrijving | Begroting 2024 | Begroting 2023 | Jaarrekening 2022 |
|---|---|---|---|
| **Vaste passiva** | | | |
| Egalisatie reserve | 107.577 | 89.113 | 66.290 |
| **Totaal passiva** | **107.577** | **89.113** | **66.290** |

| | |
|---|---|
| Saldo egalisatiereserve per 01/01/2018: | 217.975 |
| Saldo egalisatiereserve per 31/12/2018: | 102.952 |
| Saldo egalisatiereserve per 01/01/2019: | 102.952 |
| Saldo egalisatiereserve per 31/12/2019: | 133.699 |
| Saldo egalisatiereserve per 01/01/2020: | 133.699 |
| Saldo egalisatiereserve per 31/12/2020: | 46.050 |
| Saldo egalisatiereserve per 01/01/2021: | 46.050 |
| Saldo egalisatiereserve per 31/12/2021: | 60.175 |
| Saldo egalisatiereserve per 01/01/2022: | 60.175 |
| Saldo egalisatiereserve per 31/12/2022: | 66.290 |

# Concept Begroting Amstelland-Meerlanden Overleg

| Omschrijving | Begroting 2024 | Begroting 2023 | Jaarrekening 2022 | Begroting 2022 |
|---|---|---|---|---|
| **Opbrengsten** | | | | |
| Bijdrage deelnemende gemeenten * | | | | |
| Aalsmeer | 44.459 | 44.450 | 23.257 | 23.257 |
| Amstelveen | 126.493 | 126.537 | 66.923 | 66.923 |
| Diemen | 43.596 | 43.593 | 22.469 | 22.469 |
| Haarlemmermeer | 218.290 | 218.288 | 113.881 | 113.881 |
| Ouder-Amstel | 19.470 | 19.461 | 10.239 | 10.239 |
| Uithoorn | 42.495 | 42.497 | 21.519 | 21.519 |
| De Ronde Venen | 4.496 | 4.495 | 4.446 | 4.446 |
| **Totaal opbrengsten** | **499.300** | **499.321** | **262.734** | **262.734** |
| **Kosten regiosecretarissen AM (2,47 fte)** | | | | |
| Regiosecretaris Algemeen | 101.874 | 98.069 | 96.989 | 93.900 |
| Regiosecreatris Economie | 57.233 | 55.095 | 99.570 | 73.900 |
| Regiosecretaris Verkeer & Vervoer | 20.393 | 19.556 | 9.400 | 9.400 |
| Regiosecretaris Wonen | 61.179 | 58.669 | 28.800 | 56.200 |
| Secretariële ondersteuning | 19.930 | 19.154 | 18.853 | 26.200 |
| Overige kosten | 8.000 | 2.000 | 3.006 | 3.200 |
| **Kosten 'om niet' inzet MRA Directie (2,1 fte)** | | | | |
| Strategisch adviseur Economie | 57.233 | 55.095 | | |
| Programmasecretaris/strategisch adviseur | 114.465 | 110.190 | | |
| Programmasecretaris | 61.179 | 58.669 | | |
| **Totaal kosten** | **501.487** | **476.498** | **256.619** | **262.800** |
| **Resultaat voor mutaties reserve en resultaatbestemming** | **-2.187** | **22.823** | **6.115** | **-66** |
| Storting in egalisatiereserve | - | -22.823 | -6.115 | - |
| Onttrekking egalisatiereserve | 2.187 | - | - | 66 |
| **Resultaat na mutaties reserve en resultaatbestemming** | **-** | **-** | **-** | **-** |

* De bijdrage voor 2024 is bepaald op basis van CBS data inwoneraantal per 1-1-2022 (peildatum februari 2023)

De bijdrage voor 2023 (gewijzigde begroting) is bepaald op basis van CBS data inwoneraantal per 1-1-2022, peildatum 2022.

De bijdrage voor de gemeenten, exclusief De Ronde Venen, is € 1,37 per inwoner. De bijdrage voor de gemeente De Ronde Venen is, omdat deze gemeente geen onderdeel uitmaakt van de Metropoolregio Amsterdam, vastgesteld op € 0,10 per inwoner.

De loonkosten in 2024 zijn begroot conform gemeente CAO 2022 aangevuld met de verwachte verhoging van de kosten op basis van de nieuwe CAO gemeenten. De verwachting is dat met de groei van het aantal inwoners de loonstijging de komende jaren kan worden opgevangen.

**Aantal inwoners AM-gemeenten per 1-1-2022**

| | Percentage | Aantal |
|---|---|---|
| Aalsmeer | 7,99% | 32.452 |
| Amstelveen | 22,73% | 92.331 |
| Diemen | 7,84% | 31.822 |
| Haarlemmermeer | 39,23% | 159.336 |
| Ouder-Amstel | 3,50% | 14.212 |
| Uithoorn | 7,64% | 31.018 |
| De Ronde Venen | 11,07% | 44.955 |
| **Totaal** | **100,00%** | **406.126** |

# AMSTELLAND-MEERLANDEN OVERLEG

Aalsmeer • Amstelveen • De Ronde Venen • Diemen • Haarlemmermeer • Ouder-Amstel • Uithoorn

Aan de colleges van B&W van de gemeenten:
Aalsmeer, Amstelveen, De Ronde Venen, Diemen,
Haarlemmermeer, Ouder-Amstel en Uithoorn.

Secretariaat:
Raadhuis Haarlemmermeer
Postbus 250
2130 AG Hoofddorp

Onderwerp: Jaarrekening AM 2022, Begroting AM 2024
Kenmerk: AM 2023/1

Hoofddorp, 23 maart 2023

Geacht college,

Hierbij bieden wij u de concept jaarrekening 2022 en de concept begroting 2024 van de gemeenschappelijke regeling Amstelland-Meerlanden Overleg aan met verzoek deze, op grond van art. 17 en 18 van de GR Amstelland-Meerlanden Overleg, voor zienswijze aan uw raad aan te bieden.

**Jaarrekening 2022**
Het jaar 2022 laat een storting van € 6.115 in de egalisatiereserve zien als gevolg van onder andere minder kosten door een lagere inzet van capaciteit voor de regiosecretaris Wonen. De egalisatiereserve bedraagt per 31 december 2022 € 66.290.

**Begroting 2024**
De begroting 2024 is vergelijkbaar met de begroting 2023, maar met een stijging van de salariskosten als gevolg van de nieuwe CAO gemeenten. Daarnaast is er een stijging aan de inkomsten kant als gevolg van het stijgende aantal inwoners van onze gemeenten.

Hoogachtend,

Namens het dagelijks bestuur van het Amstelland-Meerlanden Overleg,

De voorzitter,
Tjapko Poppens

Bijlagen:
- Concept Jaarrekening AM 2022 en Concept Begroting AM 2024

**Gemeente Aalsmeer**

| | |
|---|---|
| Onderwerp | Plan van aanpak Masterplan Energie |
| Gevraagd besluit | 1. In te stemmen met het 'Plan van aanpak Masterplan Energie';<br>2. De raad voor te stellen het 'Plan van aanpak Masterplan Energie' vast te stellen. |
| Bijlagen | 1. Concept Plan van aanpak Masterplan Energie<br>2. Procestekening 'op weg naar een fossiel onafhankelijk Aalsmeer'<br>3. RAADSVOORSTEL Plan van aanpak Masterplan Energie |
| Besluit van de raad nodig | Ja |
| Openbaarheid | Ja |
| Participatie | Ja. Het Masterplan Energie wordt in co-creatie met de samenleving en uitvoerende partijen ontwikkeld. Ook is voorzien in een inspraak procedure. |
| Behandeld in B&W-vergadering d.d. | 4 april 2023, nr.7 |
| Besluit B&W | Conform advies |

**Datum** 23 maart 2023
**Nummer** Z23-027504
**Portefeuillehouder** wethouder W. Kikkert

**Besproken in stand met portefeuillehouder op** 28 maart 2023

**Afdeling** Stedelijke Ontwikkeling
**Behandelend ambtenaar** A. van der Poel
**Telefoonnummer** 06-34 52 58 93
**E-mail** a.van.der.poel@amstelveen.nl

## WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

### Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

De opwarming van de aarde is wereldwijd merkbaar. De grens van 1,5 graad temperatuurstijging wordt over ongeveer tien jaar bereikt. Om verdere opwarming en de gevolgen zoveel mogelijk te voorkomen is het nodig ook lokaal maatregelen te nemen.

Daarom werkt gemeente Aalsmeer aan de doelstelling om onafhankelijk te worden van fossiele brandstoffen. De transitie richting een fossielonafhankelijke gemeente bestaat uit verschillende opgaven. Dit zijn grofweg het energiegebruik verminderen en het verduurzamen van de energie- en warmtevoorziening.

In de Klimaatwet zijn de Europese klimaatdoelen vastgelegd om in 2050 klimaatneutraal te zijn en in 2030 tenminste 55% $CO_2$ reductie t.o.v. 1990 te hebben gerealiseerd. In het nationale Klimaatakkoord zijn afspraken gemaakt over hoe deze doelen te bereiken. In het Klimaatakkoord is ook afgesproken dat gemeenten een belangrijke (regie)rol krijgen om de energietransitie lokaal vorm te geven en uit te voeren. Het Klimaatakkoord richt zich op 5 sectoren, dit zijn de gebouwde omgeving, landbouw en landgebruik (inclusief de tuinbouwsector), elektriciteit, mobiliteit en industrie.

De totale $CO_2$ uitstoot van op het grondgebied van gemeente Aalsmeer is tussen 2010 en 2021 gedaald met omstreeks 29% tot 198 kilo ton. Dit is een jaarlijkse reductie van 3,17% vanaf 2010 (bron Klimaatmonitor).

Om de ambitie fossiel onafhankelijk in 2040 te bereiken is het nodig in dat jaar 38% energie te besparen en 62% van het energiegebruik fossielvrij in te vullen (door opwek of import). Voor 2050 is dit 41% energiebesparing en 59% fossielvrij invullen (CE Delft 2019).

### Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

Om toe te werken naar een fossiel onafhankelijke gemeente en lokaal invulling te geven aan de nationale Klimaatdoelen en de uitvoering van het Klimaatakkoord heeft de gemeenteraad gevraagd om een Masterplan Energie op te stellen dat de kaders voor het energiebeleid aangeeft en een duidelijk handelingsperspectief biedt om aan de energietransitie te werken. De gemeenteraad vraagt daarbij het Masterplan Energie samen met de inbreng van inwoners en ondernemers te ontwikkelen.

## ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

### Programma (speerpunt)

Inhoudelijk: Programma 3 Economie & Duurzaamheid, thema 2.3.4. Duurzaamheid
Financieel: Programma 4 openbare ruimte (taakveld 7.4 Milieubeheer)

### Aanleiding

In het 'Raadsprogramma 2022 – 2026 – Aan de slag voor Aalsmeer' vraagt de gemeenteraad het college om een Masterplan Energie op te stellen dat de kaders voor het energiebeleid aangeeft en een duidelijk handelingsperspectief biedt om aan de energietransitie te werken. De raad heeft daarbij verschillende aanwijzingen en voorkeuren meegegeven. Dit zijn kort samengevat:

- Duurzame opwek van elektriciteit met zonne-energie bij voorkeur op daken (niet met windenergie)
- Aandacht voor netcapaciteit op het elektriciteitsnet.
- Ondersteuning van de samenleving bij het verduurzamen van gebouwen (iedereen moet mee kunnen doen)
- Het tegengaan van energiearmoede
- Het faciliteren van duurzame inwonerinitiatieven
- Het volgen van belangrijke ontwikkelingen voor energiedragers zoals waterstof en kernenergie

Ook vraagt het raadsprogramma 2022 -2026 om voor projecten en activiteiten met een grote impact op de samenleving een startnotitie te ontwikkelen en deze met de gemeenteraad af te stemmen. Bijgevoegd 'Plan van aanpak Masterplan Energie' geeft invulling aan deze vraag van de gemeenteraad.

Vanuit het Klimaatakkoord hebben gemeenten zich verbonden aan de uitvoering van verschillende taken en opdrachten binnen de vijf sectoren; de gebouwde omgeving, landbouw en landgebruik (inclusief de tuinbouwsector), elektriciteit, mobiliteit en industrie. De taken en opdrachten vanuit het Klimaatakkoord zijn daarmee een belangrijke basis voor het Masterplan Energie en het bijbehorende uitvoeringsprogramma.

**Argumenten**

- Uit recent wetenschappelijk onderzoek blijkt dat de aarde sneller opwarmt dan verwacht en aankoerst op een temperatuurstijging fors boven de 2 graden Celsius. Geconcludeerd is dat een versnelde CO2-reductie nodig is om de temperatuurstijging onder de 2 graden Celsius te houden, het liefst onder de 1,5 graden Celsius.
- Door een Masterplan Energie op te stellen wordt duidelijk hoe toegewerkt zal worden naar een fossielonafhankelijke gemeente. Ook geeft de gemeente hiermee lokaal invulling aan hoe de klimaatdoelen bereikt kunnen worden. Dit is nodig want op dit moment is niet duidelijk of en hoe deze doelstellingen bereikt kunnen worden. Wel is duidelijk dat de huidige inzet en capaciteit ontoereikend zijn om deze doelstelling te kunnen realiseren.
- Door te werken aan energiebesparing en een fossiel onafhankelijke energievoorziening verminderen we ook de afhankelijkheid van (de prijsontwikkeling van) fossiele energie. De recente prijsstijgingen van aardgas en elektriciteit laten zien dat een betaalbare energievoorziening niet meer vanzelfsprekend is. De recente prijsstijgingen hebben nadelige gevolgen voor de koopkracht van inwoners en de energielasten van bedrijven. Hierdoor is energiearmoede in Aalsmeer toegenomen. De prijsstijgingen hebben ook impact op de concurrentiepositie van bedrijven, vooral energie-intensieve bedrijven zoals de tuinbouwsector.
- Gemeente Aalsmeer kan de ambitie fossiel onafhankelijk niet alleen bereiken. De gemeente is afhankelijk van wat de samenleving doet en gaat doen. En andersom is de samenleving afhankelijk van wat de gemeente doet en gaat doen. Daarom wordt het Masterplan Energie in co-creatie met de samenleving (en de belangrijkste uitvoerende partijen) ontwikkeld. Op deze wijze ontstaat een plan waar de samenleving en de belangrijkste uitvoerende partijen achter zullen staan. Ook krijgt de samenleving duidelijkheid over hun handelingsperspectief.
- Het Masterplan Energie geeft invulling aan ontbrekende kaders en randvoorwaarden om toe te kunnen werken naar een fossiel onafhankelijke gemeente. Daarom omvat het Masterplan Energie de uitgangssituatie en context van Aalsmeer, de streefbeelden (doelen), uitgangspunten. Ook geeft het Masterplan duidelijkheid over de rolinvulling van de gemeente en bevat het een organisatie- en investeringsplan voor de gemeentelijke inzet. Tijdens de ontwikkeling van het Masterplan bouwen we aan een uitvoeringscoalitie en ontwikkelen we hiervoor een governance model. Om te kunnen sturen op de voortgang voorziet het Masterplan ook in een monitorings- en sturingsmodel. Als laatste wordt een Uitvoeringsprogramma opgeleverd om programmatisch aan de opgave te werken.
- Investeren in een Masterplan Energie is nodig want de energietransitie voltrekt zich grotendeels ook zonder bemoeienis van de gemeente. Zonder actieve gemeentelijke inzet treden aanzienlijk meer onwenselijke neveneffecten op. Door regie op ontwikkelingen te houden zorgen we ervoor dat wenselijke ontwikkelingen mogelijk zijn en onwenselijke ontwikkelingen worden voorkomen. Belangrijke uitgangspunten zijn hierbij de transitie betaalbaar(der) en inclusiever te maken, zodat iedereen in de samenleving mee kan doen en energiearmoede zoveel mogelijk wordt voorkomen. En zorgen dat er genoeg energie is voor de bouw van woningen of bedrijven door te anticiperen op actuele en toekomstige ontwikkelingen.
- Het Masterplan Energie maakt een programmatische aanpak van de energietransitie mogelijk en draagt bij aan een integrale aanpak vanuit samenleving. De ambtelijke organisatie en bestuurlijke portefeuilles zoals ruimtelijke ordening (omgevingsbeleid), economische zaken, gemeentelijk- en maatschappelijk vastgoed, wonen, mobiliteit, vergunningverlening, toezicht en handhaving, etc. sluiten hierop aan.

**Kanttekeningen**

- Omdat het Masterplan Energie wordt ontwikkeld in co-creatie met de samenleving en belangrijke uitvoerende partijen is op voorhand niet precies aan te geven tot welke (inhoudelijke)

resultaten het leidt en is het onduidelijk welke consequenties het eindresultaat heeft voor de gemeente. Wel leidt de co-creatie tot een eindproduct waar de samenleving en uitvoerende partijen achter kunnen staan.
- Het is op voorhand onduidelijk in welke mate het toewerken naar het formeren van een vliegwielgroep en uitvoeringscoalitie op draagvlak kan rekenen bij de betrokken partijen en of personen. En of deze partijen hiervoor de capaciteit (en middelen) kunnen of willen vrijmaken. Ingeschat is dat de uitvoerende partijen het belang samenwerking zullen onderschrijven.
- Het is van belang dat de gemeente (op voorhand) bereid is om de uitkomst te omarmen. Co-creatie kan slechts succesvol zijn in de uitvoering als de uitvoeringscoalitie zich hieraan committeert. Het (geheel of gedeeltelijk) onttrekken van de gemeenteraad aan de uitkomst zorgt voor verlies van vertrouwen in de lokale overheid. De raad heeft vanzelfsprekend wel zeggenschap over de door de gemeente en eigen organisatie uit te voeren activiteiten, denk daarbij aan bijvoorbeeld het toewerken naar een fossiel onafhankelijke gemeentelijke organisatie.

## Financiën

De kosten voor de ontwikkeling van het Masterplan Energie zijn gedekt vanuit de huidige begroting. Het Masterplan Energie zelf zal duidelijkheid geven over de financiële- en organisatorische consequenties van het energiebeleid voor de periode 2025 - 2030. Verwacht wordt dat de beschikbare gelden vanuit het Rijk een grote bijdrage zullen leveren aan de benodigde financiële investeringen.

## Communicatie

Het Masterplan Energie wordt ontwikkeld in co-creatie met de samenleving, daarbij is zorgvuldige communicatie van belang. Voor de ontwikkeling van het Masterplan Energie wordt een communicatie strategie en communicatieplan en agenda gemaakt.

## Procedure

Na vaststelling van het 'Plan van aanpak Masterplan Energie' door de gemeenteraad wordt uitwerking gegeven aan het plan van aanpak. De belangrijkste besluitvormingsmomenten zijn:

- College advies aangaande vrijgave van het concept plan van aanpak voor de inspraak (Q1 2024)
- College advies om het Concept Masterplan Energie, de nota van beantwoording & wijzigingen en bijbehorende deelproducten zoals het Uitvoeringsprogramma vast te stellen en door te geleiden naar de gemeenteraad voor besluitvorming (Q2 -2024)

Daarnaast wordt de gemeenteraad via inspiratiesessies inhoudelijk betrokken bij de ontwikkeling van het Masterplan Energie. Tijdens deze sessies beogen wij onder andere dat de gemeenteraad en de samenleving elkaar inspireren bij de ontwikkeling van het Masterplan Energie.

Gemeente Aalsmeer

# RAADSVOORSTEL

**Raadsvoorstel nr** Z23-027504

**Datum B&W-besluit** 4 april 2023

**Voor de vergadering van raad d.d.**
8 juni 2023

**Behandelen in de raadscommissie** Ruimte
**op** 9 mei 2023 en 23 mei 2023

**Portefeuillehouder** wethouder W. Kikkert

**Afdeling** Stedelijke Ontwikkeling

**Behandelend ambtenaar** (voor technische vragen)
André van der Poel
a.van.der.poel@amstelveen.nl
06-34525893

**Onderwerp**

Plan van aanpak Masterplan Energie

**Gevraagd besluit**

Het 'Plan van aanpak Masterplan Energie' vast te stellen

## WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

**Wat willen we bereiken (effectindicatoren)**

De opwarming van de aarde is wereldwijd merkbaar. De grens van 1,5 graad temperatuurstijging wordt over ongeveer tien jaar bereikt. Om verdere opwarming en de gevolgen zoveel mogelijk te voorkomen is het nodig ook lokaal maatregelen te nemen.

Daarom werkt gemeente Aalsmeer aan de doelstelling om onafhankelijk te worden van fossiele brandstoffen. De transitie richting een fossiel onafhankelijke gemeente bestaat uit verschillende op gaven. Dit zijn grofweg het energiegebruik verminderen en het verduurzamen van de energie- en warmtevoorziening.

In de Klimaatwet zijn de Europese klimaatdoelen vastgelegd om in 2050 klimaatneutraal te zijn en in 2030 tenminste 55% $CO_2$ reductie t.o.v. 1990 te hebben gerealiseerd. In het nationale Klimaat akkoord zijn afspraken gemaakt over hoe deze doelen te bereiken. In het Klimaatakkoord is ook afgesproken dat gemeenten een belangrijke (regie)rol krijgen om de energietransitie lokaal vorm te geven en uit te voeren. Het Klimaatakkoord richt zich op 5 sectoren, dit zijn de gebouwde omgeving, landbouw en landgebruik (inclusief de tuinbouwsector), elektriciteit, mobiliteit en industrie.

De totale $CO_2$ uitstoot van op het grondgebied van gemeente Aalsmeer is tussen 2010 en 2021 gedaald met omstreeks 29% tot 198 kilo ton. Dit is een jaarlijkse reductie van 3,17% vanaf 2010 (bron Klimaatmonitor).

Om de ambitie fossiel onafhankelijk in 2040 te bereiken is het nodig in dat jaar 38% energie te besparen en 62% van het energiegebruik fossielvrij in te vullen (door opwek of import). Voor 2050 is dit 41% energiebesparing en 59% fossielvrij invullen (CE Delft 2019).

**Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)**

Om toe te werken naar een fossiel onafhankelijke gemeente en lokaal invulling te geven aan de nationale Klimaatdoelen en de uitvoering van het Klimaatakkoord heeft de gemeenteraad gevraagd om een Masterplan Energie op te stellen dat de kaders voor het energiebeleid aangeeft en een duidelijk handelingsperspectief biedt om aan de energietransitie te werken. De gemeenteraad vraagt daarbij het Masterplan Energie samen met de inbreng van inwoners en ondernemers te ontwikkelen.

## ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

**Programma (speerpunt)**

Inhoudelijk: Programma 3 Economie & Duurzaamheid, thema 2.3.4. Duurzaamheid
Financieel: Programma 4 openbare ruimte (taakveld 7.4 Milieubeheer)

**Aanleiding**

In het 'Raadsprogramma 2022 – 2026 – Aan de slag voor Aalsmeer' vraagt de gemeenteraad het college om een Masterplan Energie op te stellen dat de kaders voor het energiebeleid aangeeft en een duidelijk handelingsperspectief biedt om aan de energietransitie te werken. De raad heeft daarbij verschillende aanwijzingen en voorkeuren meegegeven. Dit zijn kort samengevat:

- Duurzame opwek van elektriciteit met zonne-energie bij voorkeur op daken (niet met windenergie)
- Aandacht voor netcapaciteit op het elektriciteitsnet.
- Ondersteuning van de samenleving bij het verduurzamen van gebouwen (iedereen moet mee kunnen doen)
- Het tegengaan van energiearmoede
- Het faciliteren van duurzame inwonerinitiatieven
- Het volgen van belangrijke ontwikkelingen voor energiedragers zoals waterstof en kernenergie

Ook vraagt het raadsprogramma 2022 -2026 om voor projecten en activiteiten met een grote impact op de samenleving een startnotitie te ontwikkelen en deze met de gemeenteraad af te stemmen. Bijgevoegd 'Plan van aanpak Masterplan Energie' geeft invulling aan deze vraag van de gemeenteraad.

Vanuit het Klimaatakkoord hebben gemeenten zich verbonden aan de uitvoering van verschillende taken en opdrachten binnen de vijf sectoren; de gebouwde omgeving, landbouw en landgebruik (inclusief de tuinbouwsector), elektriciteit, mobiliteit en industrie. De taken en opdrachten vanuit het Klimaatakkoord zijn daarmee een belangrijke basis voor het Masterplan Energie en het bijbehorende uitvoeringsprogramma.

**Argumenten**

- Uit recent wetenschappelijk onderzoek blijkt dat de aarde sneller opwarmt dan verwacht en aankoerst op een temperatuurstijging fors boven de 2 graden Celsius. Geconcludeerd is dat een versnelde CO2-reductie nodig is om de temperatuurstijging onder de 2 graden Celsius te houden, het liefst onder de 1,5 graden Celsius.
- Door een Masterplan Energie op te stellen wordt duidelijk hoe toegewerkt zal worden naar een fossielonafhankelijke gemeente. Ook geeft de gemeente hiermee lokaal invulling aan hoe de klimaatdoelen bereikt kunnen worden. Dit is nodig want op dit moment is niet duidelijk of en hoe deze doelstellingen bereikt kunnen worden. Wel is duidelijk dat de huidige inzet en capaciteit ontoereikend zijn om deze doelstelling te kunnen realiseren.
- Door te werken aan energiebesparing en een fossiel onafhankelijke energievoorziening verminderen we ook de afhankelijkheid van (de prijsontwikkeling van) fossiele energie. De recente prijsstijgingen van aardgas en elektriciteit laten zien dat een betaalbare energievoorziening niet meer vanzelfsprekend is. De recente prijsstijgingen hebben nadelige gevolgen voor de koopkracht van inwoners en de energielasten van bedrijven. Hierdoor is energiearmoede in Aalsmeer toegenomen. De prijsstijgingen hebben ook impact op de concurrentiepositie van bedrijven, vooral energie-intensieve bedrijven zoals de tuinbouwsector.
- Gemeente Aalsmeer kan de ambitie fossiel onafhankelijk niet alleen bereiken. De gemeente is afhankelijk van wat de samenleving doet en gaat doen. En andersom is de samenleving afhankelijk van wat de gemeente doet en gaat doen. Daarom wordt het Masterplan Energie in co-creatie met de samenleving (en de belangrijkste uitvoerende partijen) ontwikkeld. Op deze wijze ontstaat een plan waar de samenleving en de belangrijkste uitvoerende partijen achter zullen staan. Ook krijgt de samenleving duidelijkheid over hun handelingsperspectief.
- Het Masterplan Energie geeft invulling aan ontbrekende kaders en randvoorwaarden om toe te kunnen werken naar een fossiel onafhankelijke gemeente. Daarom omvat het Masterplan

Energie de uitgangssituatie en context van Aalsmeer, de streefbeelden (doelen), uitgangspunten. Ook geeft het Masterplan duidelijkheid over de rolinvulling van de gemeente en bevat het een organisatie- en investeringsplan voor de gemeentelijke inzet. Tijdens de ontwikkeling van het Masterplan bouwen we aan een uitvoeringscoalitie en ontwikkelen we hiervoor een governance model. Om te kunnen sturen op de voortgang voorziet het Masterplan ook in een monitorings- en sturingsmodel. Als laatste wordt een Uitvoeringsprogramma opgeleverd om programmatisch aan de opgave te werken.

- Investeren in een Masterplan Energie is nodig want de energietransitie voltrekt zich grotendeels ook zonder bemoeienis van de gemeente. Zonder actieve gemeentelijke inzet treden aanzienlijk meer onwenselijke neveneffecten op. Door regie op ontwikkelingen te houden zorgen we ervoor dat wenselijke ontwikkelingen mogelijk zijn en onwenselijke ontwikkelingen worden voorkomen. Belangrijke uitgangspunten zijn hierbij de transitie betaalbaar(der) en inclusiever te maken, zodat iedereen in de samenleving mee kan doen en energiearmoede zoveel mogelijk wordt voorkomen. En zorgen dat er genoeg energie is voor de bouw van woningen of bedrijven door te anticiperen op actuele en toekomstige ontwikkelingen.
- Het Masterplan Energie maakt een programmatische aanpak van de energietransitie mogelijk en draagt bij aan een integrale aanpak vanuit samenleving. De ambtelijke organisatie en bestuurlijke portefeuilles zoals ruimtelijke ordening (omgevingsbeleid), economische zaken, gemeentelijk- en maatschappelijk vastgoed, wonen, mobiliteit, vergunningverlening, toezicht en handhaving, etc. sluiten hierop aan.

**Kanttekeningen**

- Omdat het Masterplan Energie wordt ontwikkeld in co-creatie met de samenleving en belangrijke uitvoerende partijen is op voorhand niet precies aan te geven tot welke (inhoudelijke) resultaten het leidt en is het onduidelijk welke consequenties het eindresultaat heeft voor de gemeente. Wel leidt de co-creatie tot een eindproduct waar de samenleving en uitvoerende partijen achter kunnen staan.
- Het is op voorhand onduidelijk in welke mate het toewerken naar het formeren van een vliegwielgroep en uitvoeringscoalitie op draagvlak kan rekenen bij de betrokken partijen en of personen. En of deze partijen hiervoor de capaciteit (en middelen) kunnen of willen vrijmaken. Ingeschat is dat de uitvoerende partijen het belang samenwerking zullen onderschrijven.
- Het is van belang dat de gemeente (op voorhand) bereid is om de uitkomst te omarmen. Co-creatie kan slechts succesvol zijn in de uitvoering als de uitvoeringscoalitie zich hieraan committeert. Het (geheel of gedeeltelijk) onttrekken van de gemeenteraad aan de uitkomst zorgt voor verlies van vertrouwen in de lokale overheid. De raad heeft vanzelfsprekend wel zeggenschap over de door de gemeente en eigen organisatie uit te voeren activiteiten, denk daarbij aan bijvoorbeeld het toewerken naar een fossiel onafhankelijke gemeentelijke organisatie.

**Financiën**

De kosten voor de ontwikkeling van het Masterplan Energie zijn gedekt vanuit de huidige begroting. Het Masterplan Energie zelf zal duidelijkheid geven over de financiële- en organisatorische consequenties van het energiebeleid voor de periode 2025 - 2030. Verwacht wordt dat de beschikbare gelden vanuit het Rijk een grote bijdrage zullen leveren aan de benodigde financiële investeringen.

**Communicatie**

Het Masterplan Energie wordt ontwikkeld in co-creatie met de samenleving, daarbij is zorgvuldige communicatie van belang. Voor de ontwikkeling van het Masterplan Energie wordt een communicatie strategie en communicatieplan en agenda gemaakt.

**Procedure**

Na vaststelling van het ‘Plan van aanpak Masterplan Energie’ wordt uitwerking gegeven aan het plan van aanpak. De belangrijkste besluitvormingsmomenten zijn:

- College advies aangaande vrijgave van het concept plan van aanpak voor de inspraak (Q1 2024)
- Raadsvoorstel Masterplan Energie, inclusief de nota van beantwoording & wijzigingen en bijbehorende deelproducten zoals het Uitvoeringsprogramma (Q2 -2024)

Daarnaast wordt de gemeenteraad via inspiratiesessies inhoudelijk betrokken bij de ontwikkeling van het Masterplan Energie. Tijdens deze sessies beogen wij onder andere dat de gemeenteraad en de samenleving elkaar inspireren bij de ontwikkeling van het Masterplan Energie.

**Bijlagen**

- Plan van aanpak Masterplan Energie
- Procestekening 'Op weg naar een fossiel onafhankelijke Aalsmeer'

De secretaris, De voorzitter,

drs. Sj. Vellenga mr. G.E. Oude Kotte

## BEHANDELING RAAD

**Wijziging/aanvullingen na behandeling raadscommissie**

| **Het voorstel aan de raad is** | **Aanvaarde amendementen / moties** |
|---|---|
| Ongewijzigd aanvaard | |
| Gewijzigd aanvaard | |
| Verworpen | |

## RAADSBESLUIT

**Besluit**

het 'Plan van aanpak Masterplan Energie' vast te stellen

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 8 juni 2023.

De plv. griffier, De voorzitter,

drs. O.F. Matheijsen mr. G.E. Oude Kotte

**Op weg naar een fossiel onafhankelijke gemeente**

# Masterplan Energietransitie Aalsmeer

Plan van aanpak co-creatietraject

KaapZ, 15 maart 2023

**Aalsmeer wil op termijn fossiel onafhankelijk zijn en voldoen aan het Klimaatakkoord. Dat vraagt de komende decennia om flinke inspanningen in het terugdringen van het energie- en warmtegebruik, in de opwekking van alternatieve energie- en warmtebronnen en het borgen van voldoende netcapaciteit. De raad van de gemeente Aalsmeer heeft het College gevraagd een Masterplan Energie (MPE) op te stellen dat de kaders voor het energiebeleid aangeeft en een duidelijk handelingsperspectief biedt om aan de energietransitie te werken.**

**Dit plan van aanpak geeft aan op welke wijze wij het MPE willen ontwikkelen.**

## Doel van het traject

Het fossiel onafhankelijk maken van Aalsmeer is een zoektocht die nog grote onzekerheden kent en om een maatschappelijke verandering vraagt. Een verandering die invloed heeft op ons dagelijks leven en onze economie. Dit leidt soms tot zorgen, omdat we het oude moeten loslaten terwijl het nieuwe deels nog onbekend is. Toch willen we verder op weg, want niets doen is geen optie.




In de zoektocht naar beperking van het energiegebruik en het opwekken van duurzame energie en warmte hebben we in Aalsmeer al een aantal stappen gezet. Maar er is meer nodig. De vraag is waar zetten we op in? In onzekere tijden is het belangrijk dat je een houvast hebt. Dat willen we bieden met het Masterplan Energie. Het MPE bevat de opgave die voor ons ligt en onze ambitie daarbij: de streefbeelden die we hanteren. Het geeft de route aan hoe wij de overgang van fossiele naar duurzame energie en warmte op de korte en langere termijn willen vormgeven. Wij brengen de opbrengsten en effecten van maatregelen in beeld en zorgen voor een sturingsmodel. Dat doen wij als regisseur van de energietransitie, een nieuwe rol van de gemeente, vanuit het Klimaatakkoord.

Het Masterplan met het uitvoeringsprogramma baseren wij mede op ‘de Routekaart Klimaat & Energie voor gemeenten’ van de VNG. Deze routekaart geeft op basis van het Klimaatakkoord inzicht in de verschillende opdrachten en taken waar gemeenten voor staan. Dit betreft de sectoren: gebouwde omgeving, industrie, landbouw en landgebruik (incl. de tuinbouwsector), mobiliteit en

elektriciteit. Daarnaast is er aandacht voor duurzame energiebronnen en de energie infrastructuur (waaronder netcapaciteit), omgevingsbeleid en ruimtelijke inpassing.

Omdat het bereiken van de doelstellingen mede af hangt van keuzes en beslissingen die de samenleving en uitvoerende partijen maken, ontwikkelen wij het MPE in nauwe samenwerking met hen. Dat doen wij in een co-creatieproces. Daarbij werken wij aan het vormgeven van een uitvoerende coalitie en zetten een (wendbaar) proces in beweging waarin wij intensief met hen en met inwoners en ondernemers samenwerken, experimenteren, leren en tijdig bij kunnen sturen. Het MPE benoemt ook de uitgangspunten die worden gehanteerd bij de vormgeving en uitvoering van de energietransitie in Aalsmeer en Kudelstaart.
Denk bij uitgangspunten bijvoorbeeld aan ‘Wij zorgen ervoor dat iedereen mee kan doen in de transitie en zorgen dat energiearmoede wordt voorkomen’ (Raadsprogramma 2022 – 2026), of ‘Wij letten op betaalbaarheid bij de keuze voor warmtetechnieken’ (Concept Warmtevisie Aalsmeer 2021). Naast samenwerking benoemt het MPE ook de randvoorwaarden die essentieel zijn voor een succesvolle energietransitie, zoals kennisuitwisseling, innovatie, financiering en wet- en regelgeving. Het MPE vult ook de organisatorische en financiële randvoorwaarden in, die gemeentelijke organisatie in staat stellen uitwerking aan de energietransitie te geven.

## Het beoogde resultaat

Het resultaat van het traject is een Masterplan Energie (MPE) waar alle betrokken partijen achter kunnen staan. Het bevat de opgaven, de uitgangssituatie en streefbeelden, oplossingsrichtingen en een uitvoeringsprogramma. Het bevat tevens een monitor voor het volgen en (bij)sturen van de $CO_2$ voetafdruk van Aalsmeer en een governancemodel voor de samenwerrking met alle betrokken parijen. Het MPE vormt daarmee het kader en de leidraad voor de inzet van de gemeente en alle andere betrokkenen, gezamenlijk en ieder afzonderlijk en voor de te maken afspraken tussen partijen. Daarnaast geeft het Masterplan duidelijkheid over de positionering ofwel rolopvatting van de gemeente in de energie- en warmtetransitie en inzicht in de rol van alle andere betrokken partijen.

Op basis van het MPE uitvoeringsprogramma werken wij de taken en activiteiten van de gemeentelijke organiasatie uit in een investeringsprogramma met bijbehorende organisatorische en financiële consequenties en de dekking daarvan, waarbij wij rekening houden met steun vanuit het rijk en de provincie Noord-Holland.

Het co-creatieproces dat voor de verdere energie- en warmtetransitie in gang wordt gezet, resulteert in een door de belangrijkste partijen onderschreven Masterplan Energie Aalsmeer waar zij zich mede-eigenaar van voelen. Het MPE bestaat uit verschillende delen:

1. De route voor de energie- en warmtetransitie met daarin opgenomen:
   - De *opgaven* voor de gebouwde omgeving, de industrie, de landbouw en het landgebruik (incl. de tuinbouwsector), mobiliteit en elektriciteit
   - *De uitgangssituatie*: de huidige CO2 voetafdruk van Aalsmeer
   - *De ambitie* voor de termijn waarop Aalsmeer Fossiel Onafhankelijk wil zijn
   - *Streefbeelden* voor het terugdringen van het energie- en warmtegebruik, de opwekking van niet-fossiele energie en warmte en de aanleg van infrastructuur waaronder de benodigde verzwaring van het elektriciteitsnet.
   - *Oplossingsrichtingen en strategieën* die invulling geven aan de streefbeelden
   - De rol(len) van de gemeente en andere partijen daarbij.
2. Een uitvoeringsprogramma met te bereiken doelen over vijf jaar, ingevuld met activiteiten en projecten met een looptijd van 2 jaar.
3. Een energietransitie monitor voor het volgen en (bij)sturen van de $CO_2$ voetafdruk van Aalsmeer (elke 2 jaar).
4. De governance - het (bij)sturingsmodel.

## Betrokken partijen

Het succes van de overgang naar een fossiel onafhankelijk Aalsmeer is afhankelijk van het samenspel van verschillende partijen. Alleen door samenwerking lukt het ons de juiste richting op te bewegen en het tempo te bepalen op de af te leggen route. Bij de voorbereiding en uitvoering van het MPE werken we dan ook intensief samen met alle relevante partijen. Denk bijvoorbeeld aan woningeigenaren (incl. VvE's), Woningcorporaties (Habion en Eigen Haard) en huurdersverenigingen,




Winkeliers- en ondernemersverenigingen, Maatschappelijke organisaties, bedrijven, de tuinbouwsector, netbeheerders, de waterschappen, andere overheden, kenniscentra, etc..

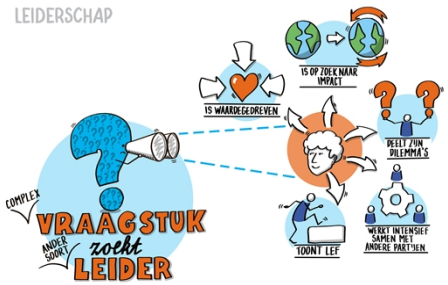
Wij pakken de ontwikkeling van het MPE bewust in co-creatie aan, omdat op deze wijze:

- Een proces ontstaat waarin alle betrokken partijen kennis opdoen over de complexe werkelijkheid van de energie- en warmtetransitie.
- Alle partijen ontdekken wat de bijdrage daarin van iedereen is en welke overlap in belangen en ambities bestaan.
- Meer begrip en onderlinge verbondenheid ontstaat tussen alle betrokken partijen.
- Duidelijk wordt wat de 'common ground' is over de richting en inrichting van de energie- en warmtetransitie van alle betrokken partijen (inwoners, ondernemers, uitvoerende coalitie)
- Alle betrokken partijen uitgedaagd worden hun rol en verantwoordelijkheid in de energie- en warmtetransitie in Aalsmeer te nemen en hun activiteiten op elkaar af te stemmen
- Alle betrokken partijen mede eigenaar worden van het MPE, van de uitvoeringsstrategieën en van het leerproces dat nodig is om met elkaar vooruitgang te boeken.

## De gemeente als regisseur

In het proces dat leidt tot de gewenste energietransitie heeft de gemeente de rol van regisseur. Zij bepaalt de ambitie en stimuleert door de juiste rolinvulling alle betrokkenen de juiste stappen op het juiste moment te zetten. Want in de uitvoering van de te nemen maatregelen is de gemeente (voor een belangrijk deel) afhankelijk van de inzet van de hierboven genoemde partijen. Een MPE dat de gemeente gezamenlijk met deze partijen in co-creatie ontwikkelt geeft meer kans op een succesvolle uitvoering van de energie- en warmtertansitie dan een opgelegd plan. Een gezamenlijk proces creëert namelijk bij alle betrokken partijen (inclusief de gemeente) inzicht in de uitdagingen in Aalsmeer, in ieders ervaringen, ambities, belangen en mogelijkheden en in de overlap daarin. Een gezamenlijk ontwikkeld MPE biedt perspectief, geeft richting aan de inzet van alle betrokkenen, zorgt voor onderling afgestemde acties en biedt daarmee een gezamenlijke basis voor de uitvoering. Het geeft de gemeente inzicht in de maatschappelijke, organisatorische en financiële randvoorwaarden en consequenties. Het MPE geeft inwoners, ondernemers en andere relevante partijen duidelijkheid

over de vormgeving van de energie- en warmtetransitie in (de verschillende wijken en buurten van) Aalsmeer en Kudelstaart. De samenleving vraagt in toenemende mate om deze duidelijkheid.




## Inrichting van het traject

Het voorgaande betekent het volgende voor de ontwikkeling van het MPE:

- Wij ontwikkelen het MPE niet in kleine kring maar nemen als gemeente het leiderschap op ons om in co-creatie met alle relevante partijen tot een breed gedragen MPE te komen, waar zij zich mede-eigenaar van voelen.
- Dat doen wij door een vliegwielgroep te vormen, die onder voorzitterschap van de wethouder Duurzaamheid de verantwoordelijkheid op zich neemt het co-creatieproces (zie bijlage; Procestekening ‘Op weg naar een fossiel onafhankelijke Aalsmeer’) te organiseren dat leidt tot een breed gedragen MPE voor Aalsmeer, inclusief een uitvoeringsprogramma met de doelen voor de komende 5 jaar ingevuld met activiteiten met steeds een looptijd van twee jaar.
- De raad neemt op basis van haar formele rol op de daartoe geëigende momenten de gewenste besluiten (over het MPE, en het uitvoerings- en investeringsprogramma).
- Raadsleden en alle andere betrokkenen krijgen de mogelijkheid om in inspiratiesessies kennis op te doen over de energie- en warmtetransitie, over de rollen van de gemeente, over mogelijke oplossingsrichtingen en de te maken keuzes en hun visie op de energie- en warmtetransitie te geven.
- Het MPE wordt in co-creatie met alle relevante partijen in werkateliers ontwikkeld.
- Iedereen krijgt na de werkateliers de mogelijkheid het concept MPE 1.0 in TransitieCafés te bespreken.
- Wij zorgen voor een goede mix van de vertegenwoordiging van de belangen van diverse groepen bewoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties in het co-creatieproces. De ervaring leert dat juist in een dialoog tussen burgers, ondernemers, maatschappelijke organisaties, deskundigen van uitvoerende organisaties en bestuurders draagvlak ontstaat voor de te nemen maatregelen en zij in staat zijn tot een plan te komen waar zij zich mede-eigenaar van voelen.




## Organisatie van het proces

Een *vliegwielgroep* (geeft leiding aan het co-creatieproces op basis van het door de raad geaccordeerde Plan van Aanpak. De vliegwielgroep bestaat uit personen die in staat en bereid zijn hun organisatie te binden aan de uitvoering van het MPE en uit personen die het belang van inwoners en ondernemers weten te duiden. Wethouder Duurzaamheid Aalsmeer is voorzitter van de vliegwielgroep

Een *projectteam* ondersteunt de vliegwielgroep in haar werkzaamheden. Zij bereidt de te organiseren bijeenkomsten inhoudelijk voor. Denk aan de startconferentie, inspiratiesessies, werkateliers en TransitieCafés. De projectgroep werkt de resultaten ervan uit. Het projectteam bestaat uit deskundigen van de betrokken sleutelpartijen en wordt waar nodig ondersteund door een extern bureau met inhoudelijke expertise op het gebied van de energie- en warmtetransitie. Bureau KaapZ vervult de rol van projectleider en procesbegeleider en is onafhankelijk voorzitter van het projectteam.

## Ontwikkelingsproces MPE

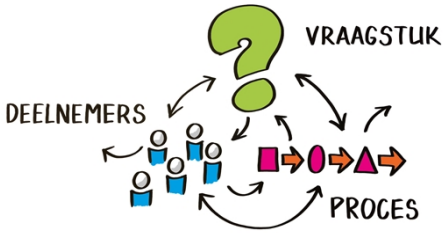
De route zoals deze in de bijlage; Procestekening ‘Op weg naar een fossiel onafhankelijk Aalsmeer’ wordt gepresenteerd schetst het co-creatie proces waarin de energietransitie en de daarvoor noodzakelijke wisselwerking met alle betrokken partijen in Aalsmeer tot stand komt. De ontwikkeling van het MPE is een eerste belangrijke stap in dit proces. Hierna beschrijven wij de eerste vijf stappen van het proces die leiden tot een door de raad vastgesteld MPE. Daarna geven wij een doorkijk naar de stappen die volgen na de vaststelling van het MPE.

### 1. Tijd voor een Masterplan Energie

Het traject is gestart met een interne verkenning op welke wijze het MPE in co-creatie met alle relevante partijen kan worden ontwikkeld en de meerwaarde daarvan. Op basis daarvan is dit plan van aanpak gemaakt.

*Resultaat*

Een door de raad geaccordeerd plan van aanpak MPE.




## 2. (H)erkenning van de noodzaak

In interviews met sleutelpartijen wordt de voorgestelde co-creatie aanpak besproken, wordt duidelijk welke verwachtingen zij hebben bij het MPE, bij het co-creatieproces en hun rol daarin en worden de aan te houden kaders en randvoorwaarden verkend. Tevens wordt besproken op welke wijze zij in het proces betrokken willen worden.

Gedurende het traject komen allerlei voorstellen ter tafel, die om een deskundige inhoudelijk toets vragen. Daarvoor wordt een extern bureau ingehuurd met een brede inhoudelijke expertise op het gebied van de energie- en warmtetransitie en daarmee samenhangende zaken. Gegeven de uiteenlopende belangen die spelen is bureau KaapZ ingeschakeld om het co-creatieproces op een onafhankelijk wijze te begeleiden.

*Resultaat:*

- Inzicht in de visie, de inbreng en verwachtingen van de belangrijkste sleutelpartijen in het proces.
- Een krachtige vliegwielgroep, die leiding geeft aan het co-creatieproces.
- Een gemotiveerd projectteam dat inhoudelijk de totstandkoming van het MPE faciliteert.

## 3. Van start met de vliegwielgroep



De kandidaten voor de vliegwielgroep worden uitgenodigd voor een kennismakingsbijeenkomst over de aanpak van het co-creatieproces, de organisatie ervan, de rol van de gemeente, en hun rol in de vliegwielgroep. Met hen worden daarbij afspraken gemaakt over hun rolinvulling en de onderlinge samenwerking.

Met het projectteam vindt vervolgens een proces-start-up plaats die in het teken staat van het MPE, het co-creatieproces, de rol van het projectteam en de organisatie van de startconferentie met een dwarsdoorsnede van alle relevante partijen.

In de startconferentie wordt de tijdhorizon van het MPE verkend, besproken wat relevante trends en ontwikkelingen zijn om rekening mee te houden, wat de te beantwoorden vragen zijn, welke partijen daarbij betrokken zijn en wat hun rol in de energie- en warmtetransitie is. Verder wordt besproken welke basisinformatie op welk moment in het proces beschikbaar moet zijn en wie dat kan leveren. Ook de benodigde kennis en de wijze waarop deze kan worden verkregen is onderwerp van gesprek. Het resultaat van de startconferentie wordt uitgewerkt in een werkprogramma en aantrekkelijke uitnodiging voor het werkatelier.

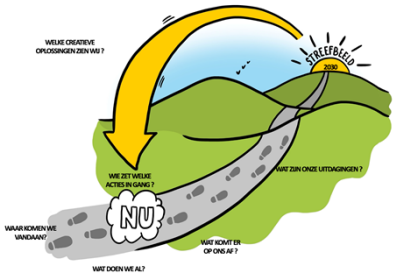
Co-creatieprocessen vragen om een zorgvuldig communicatieproces. Deze wordt in deze fase ingevuld in samenwerking met de participatie adviseur en de afdeling communicatie van de gemeente.

*Resultaat*
Overeenstemming tussen alle relevante partijen over de inhoud van het MPE, de tijdhorizon, de te beantwoorden vragen, de benodigde basisinformatie, de betrokken partijen, hun belangen en hun inbreng en de momenten waarop zij deze leveren.

### 4. Koers bepalen met de uitvoerende coalitie

Op basis van de kennisvragen uit de startconferentie worden *Inspiratiesessies* georganiseerd voor raadsleden, deelnemers aan het co-creatieproces en alle andere belangstellenden. Zij kunnen zich laten informeren over de energie- en warmtetransitie, over het proces in Aalsmeer en over

uiteenlopende oplossingsrichtingen, de beschikbaarheid, de opbrengsten en de voor- en nadelen ervan.




Vervolgens bereidt het projectteam *werkateliers* voor waarin het MPE met vertegenwoordigers van alle betrokken belangen wordt gemaakt. Het werkatelier start met het vormen van een gezamenlijk beeld van de feiten en inzichten en van de waarde van het al verrichte werk en onderzoek. Denk daarbij aan  bijvoorbeeld het Plan van aanpak 2019-2022 Aalsmeer fossiel onafhankelijk, Nul-meting $CO_2$ voetafdruk (CE Delft 2019) Concept Warmtevisie Aalsmeer (2021), concept Verkenning duurzame warmte en koude Aalsmeer (2RC 2023), Energie Transitie Model (Overmorgen 2021), etc. Als hierover overeenstemming bestaat werken alle belanghebbende partijen met elkaar vervolgens stapsgewijs (van grof naar fijn) op basis van heldere vragen en een strak gestructureerd programma de hoofdlijnen van het MPE uit. Doel is om met elkaar de ‘common ground’ vast te stellen van de streefbeelden, van mogelijke oplossingsrichtingen en -strategieen (te nemen maatregelen) en van ieders rol in de energie- en warmtetransitie. Dit wordt vervolgens vertaald in een gezamenlijk uitvoeringsprogramma en in ontwikkelteams die met onderdelen van het uitvoeringsprogramma aan de slag gaan.

Het projectteam werkt de resultaten van het werkatelier uit in een *concept MPE 1.0*. Zij doet dit in samenwerking met het inhoudelijk deskundige adviesbureau. Daarbij vindt ook de uitwerking plaats van de gemeentelijke rol, de invulling daarvan en de benodigde kennis. Dit wordt vertaald naar een organisatie- en investeringsplan voor de gemeentelijke inzet.

Door de wijze waarop het MPE in co-creatie wordt ontwikkeld, is het niet alleen meer een Masterplan met uitvoeringsprogramma van de gemeente Aalsmeer, maar een MPE waar alle betrokken partijen zich in kunnen vinden en zich mede-eigenaar van voelen. Dit biedt een basis voor verdere gesprekken over ieders rol en concrete activiteiten in de uitvoering van het MPE met bijbehorende *samenwerkingsafspraken.*




*Resultaat*

- Een breed gedragen concept MPE met de uitgangssituatie, streefbeelden en maatregelen en een uitvoeringsprogramma met bijbehorende activiteiten en rolverdeling
- Inpassing van al lopende activiteiten in het uitvoeringsprogramma
- Helderheid over de rolverdeling tussen alle betrokken partijen en de rolinvulling door de gemeente Aalsmeer
- Een organisatie- en investeringsplan voor de gemeentelijke inzet
- Een energietransitiemonitor
- Een governancemodel voor samenwerking en (bij)sturing.

## 5. Op vlieghoogte komen

Na de werkateliers krijgt iedereen in Aalsmeer de kans om in *TransitieCafés* kennis te nemen van het concept MPE 1.0 en de achtergronden daarvan, met de mogelijkheid daarover met anderen in dialoog te gaan. Dit ter voorbereiding op het formele inspraaktraject.

Ontwikkelteams geven de geformuleerde maatregelen verder vorm en werken deze uit in concrete acties. Het is aan de uitvoerende partijen om te beslissen op welke wijze zij hen faciliteren met tijd, ruimte en middelen. In dit kader wordt op basis van het concept MPE gestart met de *uitwerking van samenwerkingsafspraken* met de uitvoerende coalitiepartijen, gericht op:

- Accordering van het concept MPE
- Inzicht in concrete bijdragen van de betrokken partijen aan de uitvoering van het MPE (activiteiten, tijd en middelen) en eventueel gewenste financiële ondersteuning van de samenleving ondernemers daarbij vanuit de gemeente Aalsmeer
- De organisatie van het leerproces: wijze van experimenteren, leren en opschalen
- Aanpak van de monitoring van de vooruitgang
- De wijze van actualisering en bijsturing van het uitvoeringsprogramma – gericht op te bereiken doelen over 5 jaar, ingevuld met activiteiten met looptijd van 2 jaar.



Als het concept MPE 1.0 gereed is en zicht is op de onderliggende concept-samenwerkingsafspraken kan de voorbereiding worden opgepakt van *het besluitvormingsproces* over het MPE in de raad en bij de samenwerkingspartners, de uitvoerende coalitie.

*Resultaat*

- Een door belangrijke stakeholders gedragen MPE
- Een door de raad vastgesteld MPE, de aanpak van de energie- en warmtetransitie in Aalsmeer
- Een bijbehorende uitvoerings- en investeringsprogramma
- Overeenstemming over de rol(en) van alle betrokkenen, inclusief de gemeente in de energietransitie en de organisatie en financiering daarvan
- Samenwerkingsafspraken met uitvoerende coalitiepartijen:
    - Hun bijdragen
    - De wijze van samen werken
    - De organisatie van het gezamenlijke (leer)proces
    - De monitoring van de vooruitgang
    - Het governancemodel
    - De actualisering en bijsturing van de uitvoeringsprogramma's.

| Stap | Doorlooptijd | Resultaat | Zwerm |
|---|---|---|---|
| 1. **Tijd voor een Masterplan Energie -**<br>- Eerste verkenning van de aanpak<br>- Uitwerking van een co-creatie proces met uitvoerende coalitiepartners<br>- Besluit over plan van aanpak in de raad | 1 à 2 maanden | - Door Raad geaccordeerd plan van aanpak co-creatieproces MPE<br>- Duidelijkheid over de betrokken externe bureaus | 5 |
| **2. (H)erkenning van de noodzaak**<br>- Interviews met personen behorend tot de uitvoerende coalitie<br>- Selectie potentiële kandidaten voor de vliegwielgroep<br>- Kennismakingsbijeenkomst met vliegwielgroep<br>- Proces-start-up met de vliegwielgroep | 1 à 2 maanden<br><br>0,5 ag | - Een krachtige, gemotiveerde vliegwielgroep<br>- Een door de vliegwielgroep geaccordeerd plan van aanpak | 15 à 25 |
| **3. Van start met de vliegwielgroep**<br>- Organisatie van een startconferentie met alle partijen die deel uitmaken van de uitvoerende coalitie<br>- Startconferentie<br>- Communicatiestrategie | 2 maanden<br><br>1 dag | - Een krachtige, gemotiveerde vliegwielgroep<br>- Een door de vliegwielgroep geaccordeerd plan van aanpak<br>- Overeenstemming over de opgave en uitwerking van het MPE<br>- Een bij het co-creatieproces passende communicatiestrategie | 25 à 35 |
| **4. Koers bepalen met uitvoerende coalitie**<br>- Organisatie inspiratiesessies / TransitieCafés<br>- Organisatie werkatelier(s)<br>- Werkatelier(s)<br>- Uitwerking MPE met streefbeelden, routekaart en uitvoerings- en investeringsprogramma's<br>- Uitwerking de financiële en organisatorische consequenties voor de gemeente Aalsmeer<br>- Voorbereiding samenwerkingsovereenkomsten | 3 à 6 maanden<br><br>circa 1 week<br><br>1 à 2 maanden | - Inzicht in bestaande kennis over de energietransitie<br>- Een concept Masterplan Energie, met<br>  - streefbeelden<br>  - routekaart<br>  - uitvoerings- en investeringsprogramma<br>- Duidelijkheid over de financiële en organisatorische consequenties voor de gemeente Aalsmeer<br>- Concept samenwerkingsafspraken | 200<br><br>70 |
| **5.Op vlieghoogte komen**<br>- TransitieCafés over het MPE, de routekaarten en het uitvoeringsprogramma<br>- Voorbereiding besluitvorming (raad en uitvoerende coalitiepartners)<br>- Besluitvorming | 1 maand<br><br>1 à 2 maanden | - Inzicht in het concept MPE en de achtergronden daarvan ter voorbereiding op het formele inspraakproces<br>- Een door de raad en uitvoerende coalitiepartners vastgesteld Masterplan Energie, inclusief streefbeelden, routekaart, uitvoeringsprogramma's en samenwerkingsafspraken<br>- Afspraken over bepalen van de vooruitgang, het gezamenlijk leerproces en bijsturing | 500 à 1000 |

## Het vervolg na vaststelling van het MPE

Na de vaststelling van het MPE vindt er een cyclisch proces plaats van uitvoering van bekende maatregelen, experimenteren met nieuwe oplossingsrichtingen en daarvan leren, monitoren van de vooruitgang en actualiseren dan wel bijstellen van de uitvoeringsagenda (om de 2 jaar). Op basis van de bereikte vooruitgang, nieuwe ontwikkelingen en nieuwe ervaringen is een regelmatige herijking van het MPE (eens in de 5 jaar) op zijn plaats.



## 6. Meters maken en experimenteren

Het uitwerken van nieuwe maatregelen, het concreet handen en voeten geven aan de nieuw bepaalde richting is een zoekproces. Uiteraard lopen er al acties in het kader van de energietransitie. Die kunnen gewoon worden doorgezet. Ze zijn opgenomen in de uitvoeringsprogramma van het MPE en kunnen van daaruit worden gevolgd.

De energie- en warmtetransitie vraagt een andere manier van samenwerken. Voor een belangrijk deel vindt deze van onderop in de wijken plaats. Inwoners, ondernemers en andere betrokkenen kunnen dit niet geheel alleen. Uiteenlopende partijen zijn bij dit proces betrokken. Zij moeten met elkaar ontdekken hoe zij deze opgave samen het beste kunnen realiseren. Wat de te nemen maatregelen zijn, wat er al bekend is en waarmee nog moet worden geëxperimenteerd.

Tijdens en na het werkatelier zijn ontwikkelteams (inclusief inwoners en ondernemers) ontstaan om de geformuleerde oplossingsrichtingen verder vorm te geven en uit te werken. Voor een deel van de maatregelen zal dit *wijk- en buurtgericht* en wijk voor wijk / buurt voor buurt gebeuren. Niet alles is immers in een keer mogelijk en nodig. Er is tijd om van eerdere ervaringen te leren.

## 7. Tussenlandingen, reflecteren, leren, nieuwe acties

Leerprocessen ontstaan veelal niet spontaan, die moet je organiseren. Met het koppelen van vroege vogels aan snelle volgers en het zorgen voor reflectiemomenten wordt het vliegwiel verder in gang gezet. Deze leerprocessen worden in samenspel met het projecteam georganiseerd.

Het is aan de vliegwielgroep om de in gang gezette initiatieven in deze fase te volgen en te ondersteunen:

- Bereiken zij de gewenste vooruitgang?
- Tegen welke knelpunten lopen zij aan?
- Wat is ervoor nodig deze op te lossen?
- Wat kan de vliegwielgroep hierin betekenen?
- Welke lessen kunnen uit de opgedane ervaringen worden getrokken?
- Welke nieuwe ontwikkelingen dienen zich aan?
- Wat betekent dit voor het actieplan, het uitvoeringsprogramma en het MPE?

De vliegwielgroep rapporteert in deze fase over de vooruitgang aan de raad en adviseert over de actualisering van de uitvoeringsagenda. Zij signaleert daarbij of bijstelling van het MPE aan de orde is.

**Bijlage: Procestekening ‘Op weg naar een fossiel onafhankelijk Aalsmeer’**

# OP WEG NAAR EEN FOSSIELONAFHANKELIJK AALSMEER

**1**
TIJD VOOR EEN MASTERPLAN ENERGIE?!

**2**
(H)ERKENNING VAN DE NOODZAAK

**3**
VAN START MET DE VLIEGWIELGROEP

ORGANISATOR VAN HET PROCES

**4**
KOERS BEPALEN MET UITVOERENDE COALITIE

**5**
OP VLIEGHOOGTE KOMEN

**6**
METERS MAKEN

**8**
KOERS BIJSTELLEN

- MONITOREN
- VOORUITGANG BEWAKEN
- BIJSTUREN

**7**
TUSSENLANDINGEN: REFLECTEREN, LEREN, NIEUWE ACTIES

NIEUWE ONTWIKKELINGEN EN ERVARINGEN

**9**
KOERS HOUDEN

MET ALLE BETROKKEN PARTIJEN

INSPRAAK

## VERKENNING

DOOR RAAD VASTGESTELD PLAN VAN AANPAK MPE

## PROCES-START-UP

- EEN VLIEGWIELGROEP
- EEN PROJECTTEAM
- EEN WERKPLAN

## STARTCONFERENTIE

- INZICHT WAARDE REEDS VERRICHT WERK
- TE BEANTWOORDEN VRAGEN IN MPE
- BENODIGDE BASISGEGEVENS
- PROGRAMMA WERKATELIERS
- DEELNEMERS WERKATELIERS

## WERKATELIERS

MASTERPLAN ENERGIETRANSITIE 0.1
- DE ROUTE
- UITVOERINGSPROGRAMMA
- ENERGIETRANSITIE MONITOR
- GOVERNANCEMODEL

## TRANSITIE-CAFE'S

INSPIRATIESESSIES

## BESLUITVORMING

CONCEPT MASTERPLAN ENERGIETRANSITIE 1.0
1. DE ROUTE
2. UITVOERINGSPROGRAMMA
2. ENERGIETRANSITIE MONITOR
4. GOVERNANCEMODEL

## OEFENVLUCHTEN, OPSCHALEN

- INZICHT IN WAT WERKT (EN WAT NIET)
- NIEUWE ACTIEPLANNEN

INSPIRATIESESSIES

## VOLGEN VAN DE VOORUITGANG

- GEACTUALISEERD MASTERPLAN
- NIEUWE UITVOERINGSPROGRAMMA'S
- NIEUWE SAMENWERKINGSAFSPRAKEN

WWW.AAA2.NL

Q1 2023 — Q2 — Q3/Q4 — Q1/Q2 2024 — 2024 - 2029 — 2030

**Gemeente Aalsmeer**

# MEMO RAAD

| | |
|---|---|
| **Registratienr.** | Z23-027504 |
| **Aan** | leden raad |
| **Afkomstig van** | Burgemeester en wethouders |
| **Datum** | 23 mei 2023 |
| **Afschrift aan** | college, griffie, voorlichting |

**Betreft** Toezeggingen n.a.v. bespreking Plan van aanpak Masterplan Energie in de commissie Maatschappij & Bestuur 11 mei 2023

In de commissie Maatschappij & Bestuur op 11 mei 2023 is het Plan van aanpak Masterplan Energie beeldvormend besproken. Tijdens deze vergadering zijn twee toezeggingen gedaan die hieronder worden afgedaan.

**1) Tekstuele correctie 'Raadsvoorstel Plan van aanpak Masterplan Energie'.**
Het raadsvoorstel 'Plan van aanpak Masterplan Energie' bevatte bij het onderdeel 'Aanleiding' de volgende tekst; 'Het volgen van belangrijke ontwikkelingen voor energiedragers zoals waterstof en kernenergie'. Opgemerkt werd dat kernenergie geen energiedrager is. Daarom is deze zin uit het raadsvoorstel gewijzigd in 'Het volgen van belangrijke ontwikkelingen omtrent warmtenetten, waterstof en kernenergie'. De gewijzigde zin geeft de inhoud van de laatste alinea van het Raadsprogramma 2022 – 2026 hoofdstuk Energie, duidelijker weer.

**2) Stand van zaken oplossen netcongestie Greenpark Aalsmeer**
Sinds februari 2021 is bekend dat er sprake is van netcongestie op kabelniveau op Greenpark Aalsmeer. Dit betekent dat geen extra capaciteit beschikbaar is voor leveren en terug leveren van stroom aan nieuwe grootverbruikers en/of het verhogen van het gecontracteerde vermogen. Belangrijk is te weten dat Liander wettelijk verantwoordelijk is voor het beheer en uitbreiden van het elektriciteitsnet. De gemeente heeft hierbij geen directe verantwoordelijkheid of rol. Wel is er intensief contact met Liander over het oplossen van actuele problemen. Daarnaast werken we samen aan de ontwikkeling van strategieën en plannen om het elektriciteitsnet in Aalsmeer toekomstvast te maken en tijdig te kunnen voorzien in gewenste ontwikkelingen. Naar aanleiding van de vraag uit de beeldvormende commissie is contact opgenomen met Liander. Hieronder de samenvatting van het antwoord.

In eerste instantie is aangegeven dat de problemen in kwartaal 3 van 2022 zouden zijn opgelost. De huidige verwachting is dat de netcongestie in september 2023 verholpen is.
De belangrijkste oorzaak van de vertraging is het niet tijdig verkrijgen van zakelijk recht voor het passeren van percelen van derden met nieuwe elektriciteitskabels. Een andere oorzaak ligt in de levering van materialen zoals elektriciteitskabels en transformatoren.
Ook kan niet iedereen tegelijk aangesloten worden. Liander is wettelijk verplicht aanvragers op volgorde van binnenkomst te aan te sluiten. Liander doet er alles aan om aanvragers binnen de wettelijke mogelijkheden zo spoedig mogelijk aan te sluiten. Daarbij wordt ook gebruik gemaakt van alternatieve oplossingen zoals tijdelijke enkelvoudige aansluitingen. Dit betekent dat stroomvragers eerder aangesloten worden. Maar ook dat er bij een eventuele storingen op het net er voor hen geen back-up voorziening is en gedurende de reparatietijd geen stroom geleverd kan worden.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Aalsmeer,
de secretaris, de burgemeester,

drs. Sj. Vellenga mr. G.E. Oude Kotte

Gemeente Aalsmeer

# RAADSVOORSTEL

**Raadsvoorstel nr**

**Datum B&W-besluit** 23 maart 2023

**Voor de vergadering van raad d.d.**
8 juni 2023

**Behandelen in de raadscommissie** Ruimte
**op** 9 mei 2023 en 23 mei 2023

**Portefeuillehouder** wethouder W. Kikkert

**Afdeling** Stedelijke Ontwikkeling

**Behandelend ambtenaar** (voor technische vragen)
André van der Poel
a.van.der.poel@amstelveen.nl
06-34525893

**Onderwerp**

Plan van aanpak Masterplan Energie

**Gevraagd besluit**

Het 'Plan van aanpak Masterplan Energie' vast te stellen

## WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

**Wat willen we bereiken (effectindicatoren)**

De opwarming van de aarde is wereldwijd merkbaar. De grens van 1,5 graad temperatuurstijging wordt over ongeveer tien jaar bereikt. Om verdere opwarming en de gevolgen zoveel mogelijk te voorkomen is het nodig ook lokaal maatregelen te nemen.

Daarom werkt gemeente Aalsmeer aan de doelstelling om onafhankelijk te worden van fossiele brandstoffen. De transitie richting een fossiel onafhankelijke gemeente bestaat uit verschillende opgaven. Dit zijn grofweg het energiegebruik verminderen en het verduurzamen van de energie- en warmtevoorziening.

In de Klimaatwet zijn de Europese klimaatdoelen vastgelegd om in 2050 klimaatneutraal te zijn en in 2030 tenminste 55% $CO_2$ reductie t.o.v. 1990 te hebben gerealiseerd. In het nationale Klimaat akkoord zijn afspraken gemaakt over hoe deze doelen te bereiken. In het Klimaatakkoord is ook afgesproken dat gemeenten een belangrijke (regie)rol krijgen om de energietransitie lokaal vorm te geven en uit te voeren. Het Klimaatakkoord richt zich op 5 sectoren, dit zijn de gebouwde omgeving, landbouw en landgebruik (inclusief de tuinbouwsector), elektriciteit, mobiliteit en industrie.

De totale $CO_2$ uitstoot van op het grondgebied van gemeente Aalsmeer is tussen 2010 en 2021 gedaald met omstreeks 29% tot 198 kilo ton. Dit is een jaarlijkse reductie van 3,17% vanaf 2010 (bron Klimaatmonitor).

Om de ambitie fossiel onafhankelijk in 2040 te bereiken is het nodig in dat jaar 38% energie te besparen en 62% van het energiegebruik fossielvrij in te vullen (door opwek of import). Voor 2050 is dit 41% energiebesparing en 59% fossielvrij invullen (CE Delft 2019).

**Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)**

Om toe te werken naar een fossiel onafhankelijke gemeente en lokaal invulling te geven aan de nationale Klimaatdoelen en de uitvoering van het Klimaatakkoord heeft de gemeenteraad gevraagd om een Masterplan Energie op te stellen dat de kaders voor het energiebeleid aangeeft en een duidelijk handelingsperspectief biedt om aan de energietransitie te werken. De gemeenteraad vraagt daarbij het Masterplan Energie samen met de inbreng van inwoners en ondernemers te ontwikkelen.

## ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

**Programma (speerpunt)**

Inhoudelijk: Programma 3 Economie & Duurzaamheid, thema 2.3.4. Duurzaamheid
Financieel: Programma 4 openbare ruimte (taakveld 7.4 Milieubeheer)

**Aanleiding**

In het 'Raadsprogramma 2022 – 2026 – Aan de slag voor Aalsmeer' vraagt de gemeenteraad het college om een Masterplan Energie op te stellen dat de kaders voor het energiebeleid aangeeft en een duidelijk handelingsperspectief biedt om aan de energietransitie te werken. De raad heeft daarbij verschillende aanwijzingen en voorkeuren meegegeven. Dit zijn kort samengevat:

- Duurzame opwek van elektriciteit met zonne-energie bij voorkeur op daken (niet met windenergie)
- Aandacht voor netcapaciteit op het elektriciteitsnet.
- Ondersteuning van de samenleving bij het verduurzamen van gebouwen (iedereen moet mee kunnen doen)
- Het tegengaan van energiearmoede
- Het faciliteren van duurzame inwonerinitiatieven
- Het volgen van belangrijke ontwikkelingen omtrent warmtenetten, waterstof en kernenergie

Ook vraagt het raadsprogramma 2022 -2026 om voor projecten en activiteiten met een grote impact op de samenleving een startnotitie te ontwikkelen en deze met de gemeenteraad af te stemmen. Bijgevoegd 'Plan van aanpak Masterplan Energie' geeft invulling aan deze vraag van de gemeenteraad.

Vanuit het Klimaatakkoord hebben gemeenten zich verbonden aan de uitvoering van verschillende taken en opdrachten binnen de vijf sectoren; de gebouwde omgeving, landbouw en landgebruik (inclusief de tuinbouwsector), elektriciteit, mobiliteit en industrie. De taken en opdrachten vanuit het Klimaatakkoord zijn daarmee een belangrijke basis voor het Masterplan Energie en het bijbehorende uitvoeringsprogramma.

**Argumenten**

- Uit recent wetenschappelijk onderzoek blijkt dat de aarde sneller opwarmt dan verwacht en aankoerst op een temperatuurstijging fors boven de 2 graden Celsius. Geconcludeerd is dat een versnelde CO2-reductie nodig is om de temperatuurstijging onder de 2 graden Celsius te houden, het liefst onder de 1,5 graden Celsius.
- Door een Masterplan Energie op te stellen wordt duidelijk hoe toegewerkt zal worden naar een fossielonafhankelijke gemeente. Ook geeft de gemeente hiermee lokaal invulling aan hoe de klimaatdoelen bereikt kunnen worden. Dit is nodig want op dit moment is niet duidelijk of en hoe deze doelstellingen bereikt kunnen worden. Wel is duidelijk dat de huidige inzet en capaciteit ontoereikend zijn om deze doelstelling te kunnen realiseren.
- Door te werken aan energiebesparing en een fossiel onafhankelijke energievoorziening verminderen we ook de afhankelijkheid van (de prijsontwikkeling van) fossiele energie. De recente prijsstijgingen van aardgas en elektriciteit laten zien dat een betaalbare energievoorziening niet meer vanzelfsprekend is. De recente prijsstijgingen hebben nadelige gevolgen voor de koopkracht van inwoners en de energielasten van bedrijven. Hierdoor is energiearmoede in Aalsmeer toegenomen. De prijsstijgingen hebben ook impact op de concurrentiepositie van bedrijven, vooral energie-intensieve bedrijven zoals de tuinbouwsector.
- Gemeente Aalsmeer kan de ambitie fossiel onafhankelijk niet alleen bereiken. De gemeente is afhankelijk van wat de samenleving doet en gaat doen. En andersom is de samenleving afhankelijk van wat de gemeente doet en gaat doen. Daarom wordt het Masterplan Energie in co-creatie met de samenleving (en de belangrijkste uitvoerende partijen) ontwikkeld. Op deze wijze ontstaat een plan waar de samenleving en de belangrijkste uitvoerende partijen achter zullen staan. Ook krijgt de samenleving duidelijkheid over hun handelingsperspectief.
- Het Masterplan Energie geeft invulling aan ontbrekende kaders en randvoorwaarden om toe te kunnen werken naar een fossiel onafhankelijke gemeente. Daarom omvat het Masterplan Energie de uitgangssituatie en context van Aalsmeer, de streefbeelden (doelen), uitgangspunten. Ook geeft het Masterplan duidelijkheid over de rolinvulling van de gemeente en bevat het een organisatie- en investeringsplan voor de gemeentelijke inzet. Tijdens de

ontwikkeling van het Masterplan bouwen we aan een uitvoeringscoalitie en ontwikkelen we hiervoor een governance model. Om te kunnen sturen op de voortgang voorziet het Masterplan ook in een monitorings- en sturingsmodel. Als laatste wordt een Uitvoeringsprogramma opgeleverd om programmatisch aan de opgave te werken.
- Investeren in een Masterplan Energie is nodig want de energietransitie voltrekt zich grotendeels ook zonder bemoeienis van de gemeente. Zonder actieve gemeentelijke inzet treden aanzienlijk meer onwenselijke neveneffecten op. Door regie op ontwikkelingen te houden zorgen we ervoor dat wenselijke ontwikkelingen mogelijk zijn en onwenselijke ontwikkelingen worden voorkomen. Belangrijke uitgangspunten zijn hierbij de transitie betaalbaar(der) en inclusiever te maken, zodat iedereen in de samenleving mee kan doen en energiearmoede zoveel mogelijk wordt voorkomen. En zorgen dat er genoeg energie is voor de bouw van woningen of bedrijven door te anticiperen op actuele en toekomstige ontwikkelingen.
- Het Masterplan Energie maakt een programmatische aanpak van de energietransitie mogelijk en draagt bij aan een integrale aanpak vanuit samenleving. De ambtelijke organisatie en bestuurlijke portefeuilles zoals ruimtelijke ordening (omgevingsbeleid), economische zaken, gemeentelijk- en maatschappelijk vastgoed, wonen, mobiliteit, vergunningverlening, toezicht en handhaving, etc. sluiten hierop aan.

**Kanttekeningen**

- Omdat het Masterplan Energie wordt ontwikkeld in co-creatie met de samenleving en belangrijke uitvoerende partijen is op voorhand niet precies aan te geven tot welke (inhoudelijke) resultaten het leidt en is het onduidelijk welke consequenties het eindresultaat heeft voor de gemeente. Wel leidt de co-creatie tot een eindproduct waar de samenleving en uitvoerende partijen achter kunnen staan.
- Het is op voorhand onduidelijk in welke mate het toewerken naar het formeren van een vliegwielgroep en uitvoeringscoalitie op draagvlak kan rekenen bij de betrokken partijen en of personen. En of deze partijen hiervoor de capaciteit (en middelen) kunnen of willen vrijmaken. Ingeschat is dat de uitvoerende partijen het belang samenwerking zullen onderschrijven.
- Het is van belang dat de gemeente (op voorhand) bereid is om de uitkomst te omarmen. Co-creatie kan slechts succesvol zijn in de uitvoering als de uitvoeringscoalitie zich hieraan committeert. Het (geheel of gedeeltelijk) onttrekken van de gemeenteraad aan de uitkomst zorgt voor verlies van vertrouwen in de lokale overheid. De raad heeft vanzelfsprekend wel zeggenschap over de door de gemeente en eigen organisatie uit te voeren activiteiten, denk daarbij aan bijvoorbeeld het toewerken naar een fossiel onafhankelijke gemeentelijke organisatie.

**Financiën**

De kosten voor de ontwikkeling van het Masterplan Energie zijn gedekt vanuit de huidige begroting. Het Masterplan Energie zelf zal duidelijkheid geven over de financiële- en organisatorische consequenties van het energiebeleid voor de periode 2025 - 2030. Verwacht wordt dat de beschikbare gelden vanuit het Rijk een grote bijdrage zullen leveren aan de benodigde financiële investeringen.

**Communicatie**

Het Masterplan Energie wordt ontwikkeld in co-creatie met de samenleving, daarbij is zorgvuldige communicatie van belang. Voor de ontwikkeling van het Masterplan Energie wordt een communicatie strategie en communicatieplan en agenda gemaakt.

**Procedure**

Na vaststelling van het ‘Plan van aanpak Masterplan Energie’ wordt uitwerking gegeven aan het plan van aanpak. De belangrijkste besluitvormingsmomenten zijn:

- College advies aangaande vrijgave van het concept plan van aanpak voor de inspraak (Q1 2024)
- Raadsvoorstel Masterplan Energie, inclusief de nota van beantwoording & wijzigingen en bijbehorende deelproducten zoals het Uitvoeringsprogramma (Q2 -2024)

Daarnaast wordt de gemeenteraad via inspiratiesessies inhoudelijk betrokken bij de ontwikkeling van het Masterplan Energie. Tijdens deze sessies beogen wij onder andere dat de gemeenteraad en de samenleving elkaar inspireren bij de ontwikkeling van het Masterplan Energie.

**Bijlagen**

- Plan van aanpak Masterplan Energie
- Procestekening 'Op weg naar een fossiel onafhankelijke Aalsmeer'

De secretaris, De voorzitter,

drs. Sj. Vellenga mr. G.E. Oude Kotte

## BEHANDELING RAAD

**Wijziging/aanvullingen na behandeling raadscommissie**

| Het voorstel aan de raad is | Aanvaarde amendementen / moties |
|---|---|
| Ongewijzigd aanvaard<br>Gewijzigd aanvaard<br>Verworpen | |

## RAADSBESLUIT

**Besluit**

Het 'Plan van aanpak Masterplan Energie' vast te stellen

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 8 juni 2023.

De griffier, De voorzitter,

O. van Kolck mr. G.E. Oude Kotte