

Besluit van de raad van de gemeente Aalsmeer tot vaststelling van de Huisvestingsverordening gemeente Aalsmeer 2025

Zaaknummer: Z25-052181

De raad van de gemeente Aalsmeer;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 september 2025;
gelet op artikel 4 van de Huisvestingswet 2014 en artikel 149 van de Gemeentewet;
besluit vast te stellen de:

Huisvestingsverordening gemeente Aalsmeer 2025

De Huisvestingsverordening Aalsmeer 2023 wordt ingetrokken per de datum waarop de Huisvestingsverordening gemeente Aalsmeer 2025 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. Betaalbare koopwoning: een voor verkoop bestemde woonruimte als bedoeld in artikel 7, tweede lid van de Huisvestingswet met een koopprijsgrens van maximaal €405.000,- (prijspeil 2025).
- e. Bezettingnormen: de in artikel 2.7.1 vastgestelde voorrangsregels;
- f. Beschermde woonruimte: 3.9.1, tweede lid, aangewezen goedkope of middeldure woonruimte;
- g. 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;
- h. Burgemeester en wethouders: het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Aalsmeer;
- i. Complex: een aaneengesloten groep woonruimten die door burgemeester en wethouders is aangewezen;
- j. COA-voorziening: een voorziening als bedoeld in artikel 3 van de Wet Centraal orgaan opvang asielzoekers;
- k. Corporaties: toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 19, eerste lid van de Woningwet die werkzaam zijn in één of meer gemeenten van de woningmarktregio;
- l. DAEB-norm: de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet;
- m. Datum van inschrijving: datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van de woonruimte aan de nieuwe eigenaar;
- n. Directe bemiddeling: het rechtstreeks aan een woningzoekende aanbieden van woonruimte zonder dat die woonruimte via het aanbodinstrument te huur is aangeboden;
- o. 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.
- p. Gebouw: elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- q. Gebruiksoppervlak: gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580;
- r. 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;
- s. Huishouden: een alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren;
- t. Huisvestingsvergunning: de vergunning, bedoeld in artikel 7, eerste lid, van de wet;

- u. 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;
- v. 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;
- w. Inkomen: rekeninkomen als bedoeld in artikel 1, aanhef en onder i van de Wet op de huurtoeslag;
- x. Inschrijving: het ingeschreven staan als woningzoekende;
- y. Instelling voor maatschappelijke opvang: een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
- z. Jongere: een volwassene tot een leeftijd van 28 jaar;
- aa. Liberalisatiegrens: het huurbedrag gelijk aan 186 punten volgens het Woningwaarderingstelsel (WWS);
- ab. Loting: het gebruikmaken van een toevalsgenerator om de rangorde bij woningtoewijzing te bepalen.
- ac. Mantelzorg: mantelzorg als bedoeld in artikel 1, lid 1, onderdeel b van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
- ad. Middeldure huurwoning: een zelfstandige woning met een rekenhuur tot de liberalisatiegrens.
- ae. Onttrekkingsvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid onder a van de wet;
- af. Ontvangende regiogemeente: de regiogemeente waarnaar een houder van een urgentieverklaring wil verhuizen, als bedoeld in artikel 2.9.4, derde lid;
- ag. Onzelfstandige woonruimte: woonruimte 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, zoals een keuken en sanitaire voorzieningen
- ah. Passende woonruimte: woonruimte die voldoet aan het in artikel 2.9.3, eerste lid, bedoelde zoekprofiel;
- ai. Passendheids criterium: passendheids criterium op grond van artikel 2.7.1 gesteld aan woningzoekenden, om in aanmerking te komen voor voorrang bij de verlening van een huisvestingsvergunning;
- aj. Peildatum: de door burgemeester en wethouders vast te stellen datum, bedoeld in artikel 2.9.8, tweede lid;
- ak. Rangorde criterium: een rangorde criterium als bedoeld in artikel 2.7.3;
- al. Regiogemeenten: de gemeenten die deel uitmaken van de woningmarktregio;
- am. 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;
- an. Rolstoelwoning: een woning bestemd en geschikt voor zelfstandig rolstoelgebruik;
- ao. Sociale huurgrens: het huurbedrag genoemd in artikel 13, eerste lid, aanhef en onder a van de Wet op de huurtoeslag;
- ap. Sociale huurwoning: woonruimte met een aanvangshuurprijs tot en met de sociale huurgrens
- aq. 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;
- ar. Student: studenten als bedoeld in artikel 7:274d lid 2 van het Burgerlijk Wetboek bij beroepsopleidingen, hogescholen of universiteiten gevestigd binnen het gebied van de woningmarktregio alsmede voltijds promovendi bij binnen het gebied van de woningmarktregio gevestigde universiteiten;
- as. Studentenwoning: woonruimte krachtens de daarop betrekking hebbende huurovereenkomst bestemd voor studenten indien:
 - in de huurovereenkomst is bepaald dat de woonruimte na beëindiging van de huurovereenkomst opnieuw aan een student zal worden verhuurd; en,
 - 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;
- at. SV-urgentieverklaring: een urgentieverklaring waarmee een woningzoekende is ingedeeld in de in artikel 2.9.8, eerste lid aanhef en onder c bedoelde urgentie categorie;
- au. Tweede woning: de zelfstandige woonruimte die feitelijk en uitsluitend door de eigenaar of huurder als verblijf wordt gebruikt, naast zijn hoofdverblijf;
- av. Urgentieverklaring: de beschikking, verleend door burgemeester en wethouders van een tot de woningmarktregio behorende gemeente, waarmee een woningzoekenden in een urgentie categorie als bedoeld in artikel 12, tweede lid, van de wet wordt ingedeeld;
- aw. Vakantieverhuur: het tijdens afwezigheid van de hoofdbewoner hotelmatig in gebruik geven van een woonruimte;
- ax. Vergunninghouders: de vergunninghouders als bedoeld in artikel 28 van de wet; Verhuurvergunning opkoopbescherming: vergunning als bedoel in artikel 41, eerste lid, van de wet;

- ay. 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;
- az. Vruchteloze aanbieding: de situatie waarbij de woning zonder resultaat gedurende minstens drie maanden maandelijks op een regionaal of lokaal advertentiemedium en tegen een redelijke huurprijs volgens artikel 17 eerste lid van de Wet, is aangeboden aan woningzoekenden.
- ba. Wet: de Huisvestingswet 2014;
- bb. Wonen: het met het oogmerk daar permanent verblijf te houden gebruiken van woonruimte door een huishouden;
- bc. 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.
- bd. Woningruil: ruil waarbij twee of meer huishoudens zich daadwerkelijk vestigen in elkaars woning;
- be. Woningtype: de ingevolge het bepaalde in artikel 2.9.3, tweede lid, in het zoekprofiel van een urgentieverklaring op te nemen categorie woonruimte;
- bf. Woningwaarderingstelsel: 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;
- bg. 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;
- bh. Woongroep: een samenlevingsverband bestaande uit drie of meer personen die een duurzaam gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren;
- bi. Woonoppervlak: het gezamenlijk oppervlak van de vertrekken zoals dat wordt berekend volgens het Besluit huurprijzen woonruimte;
- bj. Woonruimte: besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden;
- bk. Woonpunten: het totaal van punten dat door een woningzoekende wordt opgebouwd, bestaande uit maximaal drie soorten punten: wachtpunten, zoekpunten en situatiepunten;
- bl. Woonwagen: een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst;
- bm. 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;
- bn. Zelfstandige huurwoning: zelfstandige woonruimte, welke verhuurd wordt;
- bo. Zelfredzaamheid: het naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende zelfstandig redzaam zijn om zelfstandig te kunnen wonen;
- bp. Zoekgebied: het zoekgebied als bedoeld in artikel 2.93, derde lid en artikel 2.9.4;
- bq. 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 volgende woningen:
 - a. sociale huurwoningen;
 - b. middeldure huurwoningen met een rekenhuur tot de liberalisatiegrens bij eerste verhuur
 - c. een nieuw te bouwen voor verkoop bestemde woonruimte van maximaal €405.000,- (prijsspeil 2025) bij eerste bewoning.
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

1. 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.
 - c. voor een sociale huurwoning is het huishoudinkomen niet hoger dan de € 49.669 voor een eenpersoonshuishouden en € 54.847 voor een meerpersoonshuishouden (prijspeil 2025);
 - d. voor een middeldure huurwoning is het huishoudinkomen niet hoger dan €67.366 voor een eenpersoonshuishouden en €89.821 (prijspeil 2025) voor een meerpersoonshuishouden; en
 - e. als er voorrangsregels gelden, komt de aanvrager op basis daarvan als eerste in aanmerking voor de woonruimte.
2. Bij vruchteloze aanbieding wordt een vergunning verleend in afwijking van de voorwaarden uit het eerste lid onder c., d. en e.
3. De voorwaarde uit het eerste lid onder c. geldt niet voor degenen met een urgentie op volkshuisvestelijke of maatschappelijke gronden en voor degenen die uitgezonderd zijn van de inkomens toets zoals vermeld in de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, bijlage 1 onder A.
4. De voorwaarde uit het eerste lid onder d. geldt niet voor degene die een woonruimte als bedoeld in artikel 2.1.1, tweede lid, onderdelen a, in eigendom van een corporatie, achterlaat en verhuist naar een woonruimte als bedoeld in artikel 2.1.1, tweede lid, onderdeel b.
5. Bij woningruil en bij overlijden van de hoofdhuurder kan een huisvestingsvergunning worden verleend in afwijking van de voorwaarde uit het eerste lid onder e.
6. In aanvulling op de voorwaarde genoemd in dit artikel geldt, om toegelaten te worden tot een rolstoelwoning, dat één van de leden van het huishouden vanwege chronische medische beperkingen rolstolafhankelijk is.

Artikel 2.2.2. Jaarlijkse aanpassing van huur en koopprijs en inkomensgrenzen

1. De in dit hoofdstuk genoemde bedragen zijn de bedragen die gelden in 2025. Deze bedragen worden jaarlijks met ingang van 1 januari gewijzigd:
 - a. de inkomensgrens in artikel 2.2.1., eerste lid onder c overeenkomstig artikel 16, lid 2 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting;
 - b. de inkomensgrens in artikel 2.2.1, eerste lid onder d overeenkomstig artikel 10 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte;
 - c. de koopprijsgrens in artikel 2.1.1., tweede lid, onder c, overeenkomstig artikel 7, vierde lid van de wet.

Artikel 2.2.3 Aanvullende voorrangsregels voor middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen

1. Het college stelt per project aanvullende voorrangsregels vast.
2. Deze voorrangsregels betreffen:
 - a. Voorrang op basis van het ingezetenen criterium, zoals beschreven in artikel 14, vierde lid, onder b bij 2 van de Huisvestingswet 2014;
 - b. Voorrang op basis van maatschappelijke binding;
 - c. Voorrang op basis van economische binding.
3. De voorrangregels zoals genoemd in het tweede lid van dit artikel mogen ook in combinatie met elkaar worden ingezet.

Artikel 2.2.4 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. Indien het een huisvestingsvergunning voor een middeldure huur- of betaalbare koopwoning betreft kan het zijn dat de aanvrager de volgende bewijsstukken aanlevert:
 - a. Een arbeidscontract waaruit economische binding blijkt;
 - b. Een uittreksel uit het basisregister waaruit voorrang voor het ingezetenen criterium of maatschappelijke binding blijkt;
4. De aanvrager kan gevraagd worden een geldig identiteitsbewijs van alle leden van het huishouden waarop de aanvraag betrekking heeft, te tonen.
5. 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. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere gegevens te vragen die nodig zijn om de aanvraag te beoordelen.

Artikel 2.2.5 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 2.2.6 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 betreft.

Artikel 2.2.7 Intrekken van de huisvestingsvergunning

Naast de in artikel 18 van de wet genoemde gronden voor intrekken van de huisvestingsvergunning kunnen burgemeester en wethouders een huisvestingsvergunning intrekken als er gehandeld wordt in strijd met de voorwaarden van de vergunning.

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 2.2.3;
 - 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;
 - c. indien een huurder na 1 januari 2024 een woonruimte in gebruik heeft genomen met een huurovereenkomst die opgezegd kan worden op de dag dat de omgevingsvergunning komt te vervallen als bedoeld in artikel 274, eerste lid, onder g van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.
1. 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.
 2. 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:

<i>type punt en opbouw</i>	<i>voorwaarden voor opbouw punten en inzet punten</i>
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 woonruimte.
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.

Artikel 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 één dag per week of om de week 48 uur of meer 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. In afwijking van het bepaalde in het tweede lid wordt er niet getoetst op het criterium zoals genoemd in artikel 2.5.2, derde lid, onder b.
4. 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 ontvangt WMO ondersteuning voor ambulante zorg, sinds een jaar of langer en de WMO ondersteuning loopt nog door voor een totale duur van ten minste 2 jaar.
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

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

Artikel 2.6.4 Algemene weigeringsgronden verklaring situatiepuntenopbouw 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 woonruimten

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 m ²	Huishoudens met één of twee minderjarige kinderen
Woonruimte met vier of meer kamers en tenminste een woonoppervlakte van 75 m ²	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.
4. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning wordt overeenkomstig het bepaalde in onderstaande tabel (bezettingsnorm) voorrang verleend. Van deze bezettingsnorm kan worden afgeweken in het belang van een snelle huisvesting van urgente woningzoekenden en label van de woning.

Woning met aantal kamers	Huishoudens dat minimaal bestaat uit	Huishoudens dat maximaal bestaat uit
1 kamer	1 persoon	1 persoon
2 kamers	1 persoon	2 personen, geen kinderen
3 kamers of meer kamers kleiner dan 65m ²	1 persoon	2 personen met 2 kinderen
3 kamers of meer kamers groter dan 75m ²	2 personen	
4 kamers of meer kamers groter dan 75 m ²	2 personen	

Artikel 2.7.2 Bindingscriteria: voorrang bij lokale binding

1. Bij de verlening van huisvestingsvergunningen komen alle zelfstandige huurwoningen met een rekenhuur tot de sociale huurgrens in eigendom van corporaties in aanmerking voor voorrang voor woningzoekenden met lokale binding voor ten hoogste de in het derde lid gestelde limiet.
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.

Artikel 2.7.8 Voorrang in verband met economische en maatschappelijke binding

1. In afwijking van de artikelen 2.7.1 tot en met 2.7.5 wordt bij de verlening van huisvestingsvergunningen voor het in gebruik nemen en geven van alle typen woonruimten voorrang gegeven aan woningzoekenden die:
 - a. maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeenten; of
 - b. economisch gebonden zijn aan de gemeente door het verrichten van een vitaal beroep binnen in nadere regels aangewezen sectoren als bedoeld in lid 4 van dit artikel. 5
2. Binnen de groep woningzoekenden die in aanmerking komen voor de voorrangsregeling voor maatschappelijke beroepsgroepen in de sociale huursector vindt toewijzing plaats via directe bemiddeling op basis van:
 - a. inschrijfduur (wachtijd);
 - b. passendheid zoals bedoeld in de artikelen 2.7.1 tot en met 2.7.5; en
 - c. een eventueel geldend toewijzingsquotum.
3. De verlening van huisvestingsvergunningen met toepassing van voorrang op grond van economische en maatschappelijke binding wordt toegepast binnen de limieten als bepaald in artikel 14, tweede lid van de Wet.
4. Burgemeester en wethouders kunnen nadere beleidsregels stellen over de toepassing van dit artikel, waarin o.a. de toelatingseisen, aantal jaarlijkse beschikbare woningen en functies die in aanmerking komen binnen een beroepsgroep nader worden bepaald.

Artikel 2.7.9 Voorrang onder voorwaarden (laatste kanstraject)

1. In afwijking van de reguliere toewijzingsregels kan aan ingezetenen van de gemeente Aalsmeer die ernstige woonproblemen of overlast veroorzaken een woning worden toegewezen onder strikte voorwaarden en voorschriften, mits zij deelnemen aan een zogeheten laatste kanstraject.
2. Een ingezetene komt alleen in aanmerking voor de voorrang als:
 - a. Al een woning van een toegelaten instelling huurt in de gemeente Aalsmeer, maar vanwege de ontstane situatie daar blijven wonen niet meer verantwoord is;
 - b. Er sprake is van psychosociale of gedragsproblematiek die leidt tot woonoverlast of woonproblemen;
 - c. Ingezetene aantoonbaar niet in staat is zelfstandig te wonen zonder begeleiding;
 - d. Ingezetene deelneemt aan een begeleidingstraject- of zorgtraject van een gecontracteerde zorgpartij in de gemeente Aalsmeer;
 - e. Er wordt ingestemd met een contract onder toezicht door de gecontracteerde zorgpartij;
 - f. De ingezetene minimaal 18 jaar oud is.
3. De afspraken tussen ingezetene, zorgpartij en verhuurder worden schriftelijk vastgelegd in een addendum bij het huurcontract. Hierin wordt in ieder geval opgenomen:
 - a. De gedragsregels waaraan de ingezetene zich moet houden;
 - b. De begeleiding die wordt aangeboden wordt door de ingezetene geaccepteerd;
 - c. Het huurcontract is voor de duur van maximaal twee jaar;
 - d. Als ingezetene zelfstandig kan wonen wordt het huurcontract om omgezet naar een huurcontract tussen ingezetene (huurder) en verhuurder.
4. Indien ingezetene gedurende het traject structureel niet meer voldoet aan de voorwaarden genoemd in het tweede lid, wordt het huurcontract ontbonden.
5. Voor deze regeling moet direct bemiddeld worden in overeenstemmen met artikel 2.7.6.

6. Het college kan de hardheidsclausule toepassen op lid 4 van dit artikel.

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.
5. 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.
6. 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.
7. 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 aanbod-instrument;
 - 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.
8. 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.
9. 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.
10. 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 2.9.11 of 2.9.12;
 - 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 ten minste 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 Urgentie uitstroom en omklap

1. Er kan een urgentieverklaring voor uitstroom en omklap worden verleend aan een woningzoekende die moet omzien naar woonruimte aansluitend of te vervanging van verblijf in een instelling voor opvang of beschermd wonen op grond van een beschikking voor een maatwerkvoorziening of aansluitend op verblijf in een zorginstelling waarmee burgemeester en wethouders afspraken hebben gemaakt over uitstroom of omklapurgentie, indien:
 - a. De aanvrager blijkt de inschrijving Basisregistratie Personen, tenminste twee van de drie jaren direct voorafgaand aan het verblijf in de instelling woonachtig was in de zorgregio; en
 - b. Geen van de in artikel 2.9.5, eerste lid, onderdelen a, g, h of j genoemde omstandigheden zich voordoet; en,
 - c. De aanvrager, naar oordeel van burgemeester en wethouders voldoende zelfredzaam is.
2. In afwijking van het bepaalde in artikel 2.9.1 en 2.9.2, eerste lid, besluiten burgemeester en wethouders van de regiegemeente waar de opvang is gevestigd waar de aanvrager verblijft, op de aanvraag om urgentie.
3. Het in de urgentieverklaring opgenomen zoekgebied betreft de gemeente behorend tot de zorgregio waar aanvrager ten minste twee van de drie jaren direct voorafgaand aan het verblijf in de opvanginstelling heeft gewoond.
4. Burgemeester en wethouders die de urgentieverklaring afgeven, kunnen in het geval de aanvrager beschikt over een beschikking voor een maatwerkvoorziening voor opvang
5. Bij de huisvesting van deze woningzoekenden wordt gebruik gemaakt van directe bemiddeling als bedoeld in artikel 2.7.6.

Artikel 2.9.11 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 2.9.12 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 2.9.13 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 2.9.14 Overgangsrecht urgentieverklaringen

Urgentieverklaringen die zijn verleend op grond van de Huisvestingsverordening Aalsmeer 2023 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 standplaatsen

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 2.2.1. en 2.2.4 en 2.2.5, 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 rekenuur heeft boven de sociale huurgrens;
 - 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 1.00.
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 het vigerende beleid huisvesting arbeidsmigranten.

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 Beschikkingseisen

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. 25
- 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 trappenhuisen 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

Artikel 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 2025 bedraagt dit bedrag €492.000,-;
 - 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 aanverwantschap 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 Inwerkingtreding en looptijd

1. Deze verordening vervalt na inwerkingtreding van een nieuwe huisvestingsverordening of op 13 november 2029.
2. De Huisvestingsverordening gemeente Aalsmeer 2023 wordt ingetrokken per de datum waarop de Huisvestingsverordening gemeente Aalsmeer 2025 in werking treedt.

Artikel 5.3 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als Huisvestingsverordening gemeente Aalsmeer 2025.

Bijlagen:

- 1 behorende bij artikel 4.3.2. Bestuurlijke boete
- 2 Toelichting Huisvestingsverordening Aalsmeer 2025
- 3 Schaarste rapportage huisvestingsverordening Aalsmeer 2025

Aldus vastgesteld in de vergadering van de gemeenteraad van Aalsmeer d.d. 13 november 2025.

De griffier,

O. van Kolck

De voorzitter,
mr. G.E. Oude Kotte

De Huisvestingsverordening Aalsmeer 2023 wordt ingetrokken per de datum waarop de Huisvestingsverordening gemeente Aalsmeer 2025 in werking treedt.

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
Woningonttrekking	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 bestuurlijke boete bij het overtreden van een voorwaarde of voorschrift zoals genoemd in artikel 3.3.2 van de verordening	Wettelijke bepaling Huisvestingswet	Boete
3.3.2 a t/m j	24	€ 5000 per overtreden voorwaarde

Bijlage 2 Toelichting Huisvestingsverordening Aalsmeer 2025

1. Aanleiding

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

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

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. Op 16 januari 2023 is het nieuwe woonruimteverdeelsysteem ingegaan.

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

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

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

3. Toelichting bij enkele artikelen

Artikel 2.1.1. Werkingsgebied

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

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

Artikel 2.2.1. Toelatingscriteria

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

Artikel 2.2.2. Jaarlijkse aanpassing van huur- koopprijs en inkomensgrenzen De koopprijs- en inkomensgrenzen worden jaarlijks geïndexeerd. De inkomensgrens voor sociale huurwoningen van toegelaten instellingen ligt vast op grond van de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Deze inkomensgrenzen voor sociale huurwoningen worden door het Rijk geïndexeerd en opnieuw vastgesteld. Deze grens geldt ook voor de particuliere sociale huurvoorraad. Voor bepaalde

categorieën, zoals urgente woningzoekenden, ligt de inkomensgrens iets hoger. Voor middeldure huurwoningen is ook aansluiting gezocht bij de wettelijke indexering. Deze inkomensgrenzen worden namelijk ook gebruikt voor de jaarlijkse inkomensafhankelijke huurverhoging voor de sociale huur, zodat op gelijke wijze geïndexeerd kan worden. Voor de kooprijsgrens van betaalbare koopwoningen is aansluiting gezocht bij de definitie van betaalbare koop zoals deze te vinden is in de Huisvestingswet, artikel 7, vierde lid.

Artikel 2.2.3. Aanvullende voorrangsregels voor middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen

De gewijzigde Huisvestingswet 2014 maakt het verlenen van voorrang aan woningzoekenden die voldoen aan het ingezetencriterium en/of maatschappelijke of economisch gebonden zijn aan Aalsmeer expliciet mogelijk. Denk bij maatschappelijke gebondenheid aan leraren die lesgeven in Aalsmeer, de vrijwillige brandweerman die bij spoed snel bij de Aalsmeerse kazerne dient te zijn, of de verpleegster die zorg aan huis biedt in Aalsmeer. De wet stelt hier ook eisen aan, namelijk dat er een tekort moet zijn aan deze beroepen in de gemeente én dat deze beroepen van vitaal belang zijn voor de lokale samenleving. Gemeenten mogen dit laatste zelf onderbouwen. Van de middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen mag maximaal 50% van de woningen per project zo worden verdeeld. Het college stelt, op basis van deze criteria, per project aanvullende voorrangsregels vast, die deze kaders verder invullen.

Artikel 2.4.7 Toewijzing woonruimte op basis van punten

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

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

Artikel 2.5.2 Toelatingscriteria opbouw situatiepunten

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

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

Artikel 2.6.2 Toelatingscriteria opbouw situatiepunten voor jongeren

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

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

Artikel 2.6.4 Algemene weigeringsgronden verklaring situatiepuntenopbouw voor jongeren

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

Artikel 2.7.2 Bindingscriteria: voorrang bij regionale of lokale binding

Artikel 2.7.2, eerste lid

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

Artikel 2.7.2, tweede lid

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

Artikel 2.7.2, derde lid

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

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

Artikel 2.7.4, vierde lid

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

Artikel 2.7.9 Voorrang onder voorwaarden (laatste kanstraject)

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

Artikel 2.9.8 Overige urgentiecategorieën

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

Artikel 3.4.1 Verhuurvergunning opkoopbescherming, aanwijzing beschermde woonruimte

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

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

is het niet nodig de vergunningplicht ook te laten gelden voor de woonruimten uit hun bezit (onderdeel e).

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

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

Artikel 3.4.3 Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming moet worden verleend

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

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

Artikel 3.4.4 Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming kan worden verleend

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

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

Bijlage III behorende bij artikel 4.3.2 Bestuurlijke Boete

In tabel 2 zijn de boetes opgenomen voor het in gebruik geven van een binnen de opkoopbescherming aangewezen woonruimte zonder vergunning. Goedkope en middeldure woonruimten zijn in eerste instantie bedoel om in te wonen door de koper. De bescherming van de beschikbaarheid van woonruimten voor startende kopers, gelet op de schaarste aan koopwoningen en hun geringere financiële positie, is van groot belang. Het schenden van deze vergunningplicht acht de gemeente dus ook als een ernstige overtreding, gezien het negatieve effect op de betaalbaarheid van koop- en huurwoningen en daarmee de toegankelijkheid van de Aalsmeerse woningmarkt voor potentiële eigenaar-bewoners. De boete voor het schenden van de vergunningplicht is vastgesteld op €22.500,-. Als na drie jaar een recidive overtreding wordt geconstateerd bedraagt de boete €90.000,-.

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

Bijlage 3 Schaarsterapportage huisvestingsverordening Aalsmeer 2025

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 woningdelen, toeristische verhuur en de regeling opkoopbescherming.

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 (Zaansdam, Wormerland, Edam-Volendam, Oostzaan, Purmerend, 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 Haarlemmermeer en Uithoorn).

Deze rapportage geeft inzicht 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. In paragraaf 4 geven wij een samenvatting van de constatering in deze rapportage. Paragraaf 5 bevat de conclusies. In de bijlagen is specifieke informatie te vinden over de woningmarkt 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 woonruimte 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 20^e 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.

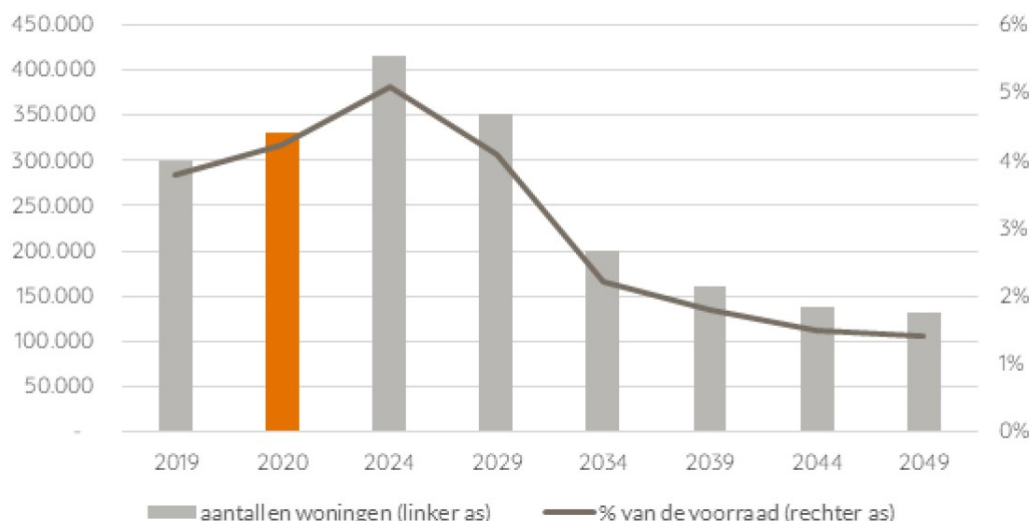
Jaar	Absoluut	%	Jaar	Absoluut	%
1945	300.000	14,0	2006	167.000	2,4
1960	217.000	8,0	2010	139.000	1,9
1970	77.100	2,0	2012	162.000	2,2
1978	110.000	2,4	2015	134.000	1,8
1986	127.000	2,4	2016	138.000	1,8
1990	134.000	2,2	2017, oude benadering	209.000	2,7
1994	127.000	2,1	2017, nieuwe benadering	242.000	3,2
1998	90.000	1,4	2018	263.000	3,4
2002	173.000	2,5	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.

Prognose woningtekort Nederland

Bron: PRIMOS 2020, bewerking Capital Value



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.

Regionale woningenbehoefte

In opdracht van de provincie Noord-Holland heeft Rigo een onderzoek gedaan naar de woningbehoefte in de MRA. Deze resultaten geven een goede weergave van de schaarste van woningen in de MRA en daarbij ook in Aalsmeer. De opgave voor de regio is op te delen in twee componenten. Ten eerste de additionele behoeften. Dit betreft demografische veranderingen, waaronder de groei van het aantal huishoudens. Daarnaast moet het bestaande tekort aan woningen worden teruggedrongen. Om zowel het bestaande tekort als de groei van het aantal huishoudens op te vangen zijn er tot en met 2031 142.750 extra woningen in de MRA nodig.

In welke prijsklassen is een woningtekort?

Het grootste tekort ligt bij starters. Dit zijn mensen die onderdeel zijn van een huishouden, maar nog niet zelfstandig wonen of over een eigen woning beschikken. Dit is een heterogene groep, bestaande uit jongeren die nog thuiswonen of ant kraak wonen, scheidingsgevallen en expats die een woning delen. Wat deze groep gemeen heeft is dat ze op korte termijn een volwaardige woning voor zichzelf nodig hebben.

Ongeveer de helft van de opgave in de MRA zit in het lage segment: sociale huur tot €901,- (prijsspeil 2025). Daarnaast is er een grote markt voor middeldure huur (tot €1.184,- (prijsspeil 2025) en vrijesectorhuur. Het niet sociale huursegment vervult een belangrijke functie voor nieuwkomers en spoedzoekers. Daarnaast is er een tekort aan koopwoningen dit bedraagt circa 18%. Om het tekort van circa 45.700 en de huishoudensgroei in te kunnen lopen, is het de verwachting dat scenario b (kleiner en betaalbaar) van onderstaande tabel het meest realistische scenario is om dit doel te bereiken. Dan is er minder 35% sociale huur nodig, 8% middeldure huur en 14% vrijesectorhuur. 43% van de opgave zit in het koopsegment.

MRA	Huur			Koop		Totaal
	< €901	< €1.184	> €1.184	< €390.000	> €390.000	
In te lopen tekort 2024-2031	50%	12%	20%	11%	7%	45.700
a. Trendscenario	35%	7%	14%	14%	30%	142.750
b. Kleiner en betaalbaarder	35%	8%	14%	18%	25%	142.750
c. Extra doorstroming	35%	9%	15%	21%	20%	142.750

Lokale woningbehoefte

De totale woningvoorraad in Amstelland-Meerlanden bedraagt in 2024 159.600 woningen. Er is een tekort in dit gebied van 9.300 woningen, dit bedraagt 5,8% van de voorraad.

Hierbij moet wel worden aangetekend dat het tekort lokaal flink kan verschillen. Het is aannemelijk dat de delen het dichtstbij Amsterdam een hoger tekort kennen dan de randen van de regio. Het Rijk gaat ervan uit dat een tekort van 2% aanvaardbaar is. De provincie zet voor Amsterdam in op een tekort van maximaal 4%. Zolang in Aalsmeer het tekort niet op of onder de 2% is gedaald is er sprake van woning-schaarste.

Om de verwachte groei van het aantal huishoudens in Aalsmeer te huisvesten zijn er tot en met 2031 naar verwachting 1.346 extra woningen nodig. Let wel, in deze prognose is het bestaande tekort aan woningen niet meegenomen. Om dit tekort weg te werken zijn er circa 511 woningen nodig. Dit maakt dat de totale opgave voor Aalsmeer tot en met 2031 circa 1.857 woningen bedraagt op een totale bestaande voorraad van 13.460 woningen (peildatum: 2023).

Aanbod sociale en middeldure huurwoningen

In Aalsmeer zijn er in 2024 168 sociale huurwoningen en 17 middeldure huurwoningen verhuurd door Eigen Haard (op een totaal van 3.106 woningen). De slaagkans voor een woningzoekende in de sociale huur bedraagt 0,2%. Huishoudens tussen de 28 en 65 jaar hebben de laagste slaagkans. Senioren en jongeren hebben een hogere slaagkans. Een woningzoekende heeft gemiddeld 27 woonpunten nodig om een woning te bemachtigen. Dit is hoger dan het gemiddelde in de regio. In Aalsmeer hebben 46.161 woningzoekende gereageerd op een woning van Eigen Haard. 1.253 komen uit de eigen gemeente. 36.655 uit de stadsregio (exclusief Aalsmeer) en de rest van buiten de stadsregio. Hieruit kan geconcludeerd worden veel woningzoekenden in het sociale huursegment niet in Aalsmeer wonen, maar hier wel een sociale huurwoning zoeken.

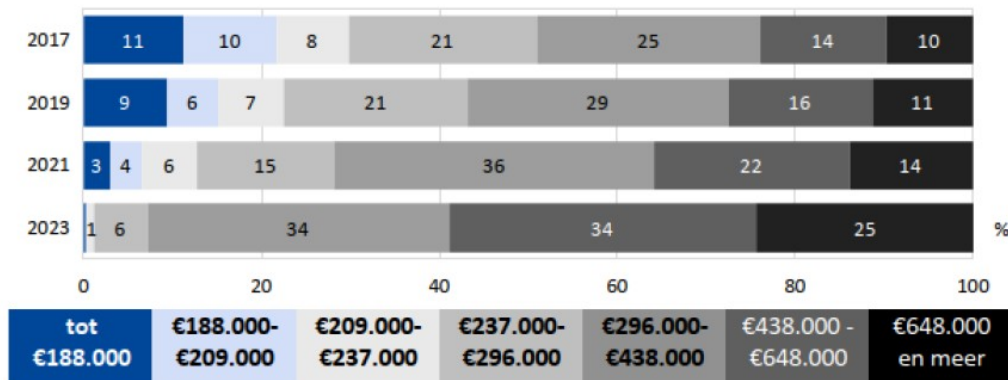
3 Effecten woningtekort

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.

Hoge prijzen en woonlasten

Een belangrijk effect van schaarste is dat de prijzen omhooggaan 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. Tussen 2017 en 2023 is de waarde van koopwoningen sterk gestegen als er wordt gekeken naar de verdeling over WOZ-klassen. Het segment tot en met €237.000 is zo goed als opgedroogd in de MRA.

Woningvoorraad naar WOZ-klassen, MRA 2017-2023 in procenten



Schaarste sociale en middeldure huur in Aalsmeer

In Aalsmeer bestaat slechts 19% van de woningvoorraad uit sociale corporatiehuur, terwijl maar liefst 39% van de huishoudens een inkomen tot de sociale huurgrens heeft. Hierdoor ontstaat er een grote

druk op het sociale segment. Dit zie je terug in de wachttijd voor sociale huurwoningen die in 2024 13 jaar bedroeg (27 woonpunten). Dit betekent dat een deel van deze inkomensgroep terechtkomt in de middeldure of dure huur, wat slechts 11% van de woningvoorraad in Aalsmeer uitmaakt. Of een koopwoning met een WOZ-waarde van maximaal €296.000, wat neerkomt op slechts 2% van de woningvoorraad.

Van de bevolking in Aalsmeer heeft 26% van de huishoudens een middeninkomen met een inkomen tot €88.070. Ook zij zijn aangewezen op de (middel)dure huursector en de koopwoningen met een WOZ-waarde tussen de €296.000 en €438.000, die samen 18% van de woningvoorraad uitmaken. Ook bij deze inkomensgroep sluit het aanbod niet aan op de vraag, zeker aangezien een deel van de lage inkomensgroep ook op de middeldure huur- en koopsector is aangewezen.

4 Samenvatting

In deze paragraaf een overzicht van de belangrijkste constatering 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%. Het woningtekort ligt in de Metropoolregio Amsterdam een factor 2 of 3 hoger dan wat nationaal acceptabel of wenselijk is. In Aalsmeer is het woningtekort ook boven de 5%.
- Met dergelijke cijfers over het woningtekort moet wel worden vastgesteld dat in Aalsmeer en zijn omliggende woningmarkt grote schaarste heerst. Bovendien is deze schaarste van langdurige aard.
- Op het niveau van de nationale overheid, provincie Noord-Holland en van de regionale samenwerking (MRA) wordt dit woningtekort erkend. In de MRA zijn er tot en met 2031 142.750 woningen nodig om het tekort weg te werken en de verwachte groei bij te benen.

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 verhuishwens 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, maar ook Aalsmeer is steeds gewilder.
- 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.
- Door de wet betaalbare die in 2023 is ingevoerd is een deel van de vrije sector gereguleerd geworden. Vanwege de hoge WOZ-waarden en ruime woningen in Aalsmeer bleef het grootste deel in het vrije huursegment.
- Het prijsniveau van woningen in de gereguleerde huur (woningen met een huur beneden de € 901,- prijspeil 2025) 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 verhueringen is dat wel.

- De gemiddelde benodigde inschrijfduur bij acceptatie van de woning (ook wel 'wachttijd' genoemd) is een andere indicator voor de schaarste. In Aalsmeer is de gemiddelde inschrijfduur bij acceptatie van een huurwoning van Eigen Haard 13 jaar (27 woonpunten).
- 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. De grootste behoefte is aan kleine woningen tot circa 65 vierkante voor kleine huishoudens. Dit is in het verleden relatief weinig gerealiseerd in Aalsmeer.
- De schaarste leidt tot uitwassen, waaronder te hoge huurprijzen voor hele kleine kamers te vragen en verdrukking van Aalsmeerse ingezetenen en personen met een essentieel beroep.

5 Conclusies

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 middeldure huur- en betaalbare koopsegment. Voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste zijn de volgende maatregelen gerechtvaardigd voor het gehele grondgebied van de gemeente Aalsmeer:

1. Regels voor het in gebruik nemen van sociale huurwoningen, waaronder voorrangregels voor Aalsmeerse ingezetenen en personen met een essentieel beroep.
2. Regels voor het in gebruik nemen van middeldure huur en betaalbare koopwoningen voor Aalsmeerse ingezetenen en personen met een essentieel beroep.
3. Regels om te voorkomen dat schaarse koopwoningen in het goedkope en middeldure segment worden overgeheveld naar het vrije sector huursegment.
4. Verbod op het hebben van meerdere woningen binnen de stadsregio voor eigen bewoning of gebruik.