



Zaaknummer: Z25-052181
Voorstel van: college van burgemeester en wethouders
Behandelend ambtenaar: Willem Pije
0634559817
w.pije@amstelveen.nl
Stedelijke Ontwikkeling
Datum: 23 september 2025
Portefeuillehouder: wethouder S.J.R. de Vries

Onderwerp
Huisvestingsverordening gemeente Aalsmeer 2025

Raadsbesluit

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. De Huisvestingsverordening gemeente Aalsmeer 2025 vast te stellen.
2. De Huisvestingsverordening gemeente Aalsmeer 2023 in te trekken.

Samenvatting

Op basis van de Huisvestingswet 2014 mogen gemeenten, voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte, een eigen huisvestingsverordening opstellen. Hierin kunnen, onder andere, regels worden opgenomen over de toewijzing van huurwoningen en betaalbare koopwoningen, en over de opkoopbescherming.

In de Woonvisie 2024-2030 staan enkele ambities die alleen door een aanpassing van deze verordening gerealiseerd kunnen worden. Daarom passen we onze huidige verordening aan.

Doel

Het bevorderen van een rechtvaardige, transparante en doelmatige verdeling van schaarse woonruimte in de gemeente Aalsmeer.

De huisvestingsverordening sluit aan bij de volgende doelen uit de Woonvisie 2024-2030:

- Een passende verdeling van de nieuwbouwprogrammering
- Prijsgrenzen en indexering
- Meer koopwoningen voor Aalsmeeders en starters
- Sociale huurwoningen met voorrang toewijzen

Prestatie

Het vaststellen van een aangepaste huisvestingsverordening voor Aalsmeer.

Voorgeschiedenis en context

Aalsmeer kent al jaren een huisvestingsverordening. De laatste wijziging dateert van 1 juli 2023. Met deze wijziging hebben we, onder andere, de opkoopbescherming ingevoerd.

Via deze verordening was het al mogelijk om mensen met lokale binding of een vitaal beroep voorrang te geven bij een sociale huurwoning. In Aalsmeer was alleen de voorrang voor lokale binding ingevoerd. Door een wijziging van de Huisvestingswet 2014 is het sinds 1 januari 2024 mogelijk om deze groepen ook voorrang te geven bij een middeldure huurwoning en een betaalbare koopwoning. De Woonvisie 2024-2030 stelt dit als doel. De aanpassing van de verordening is een belangrijke stap om deze ambitie te verwezenlijken. We voeren ook enkele technische wijzigingen door.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

Alle wijzigingen in de nieuwe versie van Huisvestingsverordening zijn zichtbaar in de bijlage 'Huisvestingsverordening gemeente Aalsmeer 2025'. De belangrijkste inhoudelijke wijzigingen en overwegingen vatten we hieronder per kopje samen.

Het leeuwendeel van de vernieuwde huisvestingsverordening blijft hetzelfde als de oude, omdat deze onderdelen goed functioneren en soms in samenwerking met de regio zijn opgesteld. Hieronder staat toegelicht welke wijzigingen er worden voorgesteld in de nieuwe verordening.

Schaarsteonderbouwing

Een huisvestingsverordening mag alleen worden ingevoerd als er sprake is van schaarste aan woningen in een gemeente. In Aalsmeer bedraagt het tekort op dit moment circa 511 woningen op een woningvoorraad van 13.460 woningen. Twee derde van dit tekort betreft sociale en middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen. De rest van het tekort zit in het vrije huur- en koopsegment. Tot en met 2031 zijn er circa 1.857 woningen nodig om het tekort weg te werken en de groei van het aantal huishoudens op te kunnen vangen. Er kan dus veilig worden gesteld dat er schaarste aan woningen in Aalsmeer is en daarmee is er voldoende juridische basis om een verordening op te stellen.

Huisvestingvergunning

Om de middeldure huur en betaalbare koopwoningen met voorrang toe te wijzen aan Aalsmeeders en vitale beroepen, moeten we een huisvestingsvergunning invoeren. Dit betekent dat nieuwe opgeleverde middeldure huurwoningen (tot €1.184 per maand, prijspeil 2025) en betaalbare koopwoningen (tot €405.000 v.o.n., prijspeil 2025) met voorrang kunnen worden toegewezen aan huishoudens met lokale binding of aan mensen met een vitaal beroep. Maximaal 50% van de nieuw opgeleverde woningen kunnen zo worden toegewezen. Dit betekent niet dat de rest van de woningen niet door Aalsmeeders kunnen worden gekocht, slechts niet via dit vergunningensysteem.

Naar schatting worden er in Aalsmeer van 2026 tot en met 2030 1.400 woningen opgeleverd. Dit komt neer op 280 woningen per jaar. Voor bijna alle sociale huurwoningen neemt de woningcorporatie deze taak op zich, slechts 30% valt in de categorieën waar wij een vergunning voor moeten afgeven. Dit betekent dat we per jaar zo'n 80 vergunningen moeten inregelen.

Het gaat om een relatief 'lichte' vergunning, die in de buurt komt van een verklaring van geen bezwaar. Een mogelijke koper/huurder wordt getoetst aan een paar simpele voorwaarden zoals het ingezetenen criterium en/of aanstelling binnen een bepaalde sector in Aalsmeer. Het college krijgt per project de mogelijkheid om expliciete voorrangsregels vast te stellen, passend bij de woningen en beoogde doelgroep. Er wordt vervolgens getoetst of de woningen volgens deze voorrangsregels zijn verdeeld.

Administratieve wijzigingen

Daarnaast voeren we een aantal administratieve wijzigingen uit. Deze zijn vooral gericht op het verbeteren van het toewijzingsproces van de woningcorporatie Eigen Haard. Zo zijn er een aantal technische wijzigingen in het kader van de nieuwe woonruimteverdeling en voegen we regels omtrent urgentie bij uitstroom uit een instelling toe, zodat ze aansluiten bij regionale afspraken. Daarnaast hebben wij de passendheidscriteria voor sociale huurwoningen iets aangepast. In overleg met de woningcorporatie Eigen Haard hebben wij een tabel toegevoegd met daarin het minimum en maximaal aantal kamers dat past bij een bepaalde huishoudgrootte.

Keuzemogelijkheden/alternatieven

De huisvestingsverordening moet minimaal één keer per vier jaar worden vastgesteld. De huidige verordening stamt uit 1 juli 2023 en kan in principe nog anderhalf jaar mee. Dit betekent dat ervoor kan worden gekozen om nog even door te gaan met de huidige verordening. Gezien de

maatschappelijke ontwikkelingen is dit niet wenselijk, aangezien het dan langer duurt voordat we middeldure huur en betaalbare koop met voorrang aan Aalsmeeders kunnen toewijzen. Een nieuwe verordening voorziet in deze behoeften, zoals ook weergegeven bij de overwegingen en in de samenvatting.

Participatie

Zowel extern als intern heeft er afstemming plaatsgevonden over de inhoud van de huisvestingsverordening. De concept-huisvestingsverordening heeft voor een periode van ruim 9 weken ter inzage gelegen (19 juni tot en met 24 augustus). Hierop hebben drie partijen gereageerd. De Nota van beantwoording is als bijlage bij dit raadsvoorstel gevoegd.

Kanttekeningen en risico's

De huisvestingsverordening is het belangrijkste instrument voor gemeenten om de schaarse woningen zo eerlijk mogelijk te verdelen. Met de nieuwe verordening krijgt Aalsmeer meer mogelijkheden om woningen toe te wijzen aan Aalsmeeders. Dit kan wel leiden tot weerstand bij personen die van buiten Aalsmeer een woning in de gemeente Aalsmeer willen kopen of huren.

Definitie betaalbare koop

De Rijksdefinitie van een betaalbare koopwoning kent een prijsgrens van €405.000 (prijspeil 2025). In Aalsmeer loopt de middeldure koopcategorie tot €432.000 (prijspeil 2025). Dit betekent dat een deel van de woningen die de komende jaren in het middeldure segment in Aalsmeer gerealiseerd worden, niet onder deze definitie vallen en niet via een huisvestingsvergunning met voorrang toegewezen kunnen worden.

Inkomenseis betaalbare koop

Voor middeldure huur geldt standaard een inkomensgrens. Dit betekent dat alleen eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 67.366, en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 89.821 in aanmerking komen voor een middeldure huurwoning. Deze inkomenseis geldt niet voor betaalbare koopwoningen. Dit betekent dat bij de toets voor een huisvestingsvergunning voor deze categorie woning, alleen de lokale binding of een vitaal beroep meetellen.

Financiën

De nieuwe Huisvestingsverordening zorgt ervoor dat werkwijzen wat veranderen. We schatten het aantal huisvestingsvergunningen in op gemiddeld 80 per jaar. In de praktijk zal dit echter sterk fluctueren, omdat het afhankelijk is van hoeveel middeldure huur- en koopwoningen er in een specifiek jaar worden opgeleverd. Daarnaast gaan er invoeringskosten worden gemaakt om het systeem en werkproces voor huisvestingsvergunningen op te zetten en in te regelen.

Voor 2027 en verder wordt in de Kadernota een voorstel aan uw raad gedaan om de langjarige financiering hiervoor te regelen. Op basis van de eerste ervaringen in 2026 kan er dan ook een concreter beeld worden geschetst van de verwachte financiële gevolgen op de langere termijn. De kosten voor 2026, het eerste van jaar van uitvoering, wordt meegenomen in het lopende budget van Wonen. Voor de overige wijzigingen in de verordening is de verwachting dat er geen extra financiële middelen nodig zijn.

Vervolgstappen

Uitvoering en procesplanning

Grote delen van de verordening zijn al in werking en verder verandert er niet veel. De grootste verandering betreft het doorvoeren van de huisvestingsvergunning voor middeldure huur en koopwoningen. De uitvoering hiervan gaat zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk begin 2026 van start.

Evaluatie

Bij de evaluatie van de Woonvisie 2024-2030 zal ook de huisvestingsverordening worden betrokken.

Duurzaamheidsaspecten
n.v.t.

Bijlagen

1. Huisvestingsverordening gemeente Aalsmeer 2025 [inclusief wijzigingen]
 2. Toelichting op de huisvestingsverordening gemeente Aalsmeer 2025
 3. Schaarsterapportage huisvestingsverordening gemeente Aalsmeer 2025
 4. Nota van beantwoording huisvestingsverordening gemeente Aalsmeer 2025
 5. Raadsbesluit huisvestingsverordening Aalsmeer 2025
-

De secretaris,

drs. Sj. Vellenga

De voorzitter,

mr. G.E. Oude Kotte

Dit document is elektronisch ondertekend. Zie de elektronische handtekening(en) rechtsboven op pagina 1.
