

Nota van Beantwoording Huisvestingsverordening 2025

Oktober 2025

Wijze van beantwoording

Deze Nota van Beantwoording (NvB) gebruiken we voor de beantwoording van inspraakreacties op de concept huisvestingsverordening 2025. De ingediende inspraakreacties zijn integraal weergegeven en in hun geheel beoordeeld.

De ontvangen inspraakreacties worden per indiener puntsgewijs behandeld. In de linker kolom staan de reactiepunten per inzender en in de kolom daarnaast een puntsgewijze beantwoording. In de meest rechterkolom wordt aangegeven of de inspraakreactie leidt tot aanpassing van de huisvestingsverordening 2025.

Indieners ontvangen de NvB (anoniem weergegeven conform de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)) met het oog op transparante communicatie. Bij een inspraakreactie van organisaties wordt wel de naam van de organisatie genoemd. Er zijn in totaal 3 inspraakreacties ingediend.



Gemeente Aalsmeer

Nota van Beantwoording huisvestingsverordening 2025

	Inspreker + inspraakreactie	Reactie	Hoe wordt de inspraakreactie verwerkt?
1	Woningstichting Eigen Haard		
a	<u>Laatste kanstraject (artikel 2.7.9)</u> Wat fijn dat het mogelijk is gemaakt dat het laatste kans beleid ook in Aalsmeer ingezet kan worden. Woningen die voor dit doel beschikbaar gesteld worden, worden eerst door zorgpartijen gehuurd. Echter is wat Eigen Haard betreft een contract van maximaal 2 jaar niet gewenst, dit ook ter bescherming van de bewoner. Onze ervaring leert dat juist deze groep bewoners langer dan twee jaar begeleiding nodig hebben. Mocht de bewoner na twee jaar nog niet gereed zijn, dan moet deze bij een contract van maximaal 2 jaar de woning verlaten. Wij zijn voorstander dat contracten aangegaan met de zorgpartijen zo lang als het nodig is voort te kunnen duren. Uit artikel 2.7.8 lid 3 blijkt dat de gemeente een 3-partijen-contract wil laten afsluiten. Vooralsnog sluit Eigen Haard dit type contract niet af. Wij verzoeken het artikel op dit punt dan ook aan te passen.	In dit artikel is een clause (lid 6) opgenomen dat er kan worden afgeweken van deze twee jaar, zolang het doel in beeld blijft: namelijk zelfstandig kunnen wonen zonder begeleiding. Indien duidelijk wordt dat een persoon nooit of voor een hele lange tijd niet meer zonder begeleiding kan wonen, dan is het laatste kanstraject niet geschikt voor deze persoon en moet er een andere oplossing gevonden worden. In de toelichting op de verordening is nader uitgeschreven wat er wordt bedoeld met dit lid (lid 3 van artikel 2.7.9). Het lid heeft niet de strekking om Eigen Haard te dwingen om 3-partijen-contracten af te sluiten. De contractvormen die Eigen Haard nu gebruikt voldoen ook.	We voegen wat extra uitleg toe in toelichting op de huisvestingsverordening
b	<u>Mandatering huisvestingsvergunning middenhuur</u> Zoals besproken tijdens een overleg met [...], heeft Eigen Haard een mandaat om een huisvestingsvergunning af te geven. Wellicht is het goed, om de mandatering nog eens goed onder de loep te nemen met de	Eens, dit nemen wij mee.	Aan deze opmerking wordt buiten de

	wijziging van een vergunning bij een verhuring in de middenhuur. Gemeente Amsterdam heeft bijvoorbeeld sinds kort een nieuw mandaatbesluit afgesloten: <u>Mandaatbesluit woningcorporaties en WoningNet gemeente Amsterdam Lokale wet- en regelgeving.</u>		huisvestingverordening om invulling gegeven.
2	De Raad Bouwontwikkeling		
a	Volgens artikel 2.1.1. valt ook betaalbare koop tot €405.000 onder de vergunningplicht. Dit is ongebruikelijk, de NHG (Nationale Hypotheek Garantie) grens voor 2025 is vastgesteld op 477.000 euro. Verzoek: Zet de grens voor betaalbare koop gelijk aan de NHG-grens. In 2025 is die vastgesteld op 450.000 euro en voor woningen met energiebesparende voorzieningen kan de grens hoger liggen tot 477.000 euro.	Er zijn verschillende definities van betaalbare koop. De definitie die de huisvestingverordening aanhoudt komt uit de Huisvestingswet en geldt voor woningen tot €405.000. Zie <u>Artikel 7 Huisvestingswet 2014</u> . Dit is de enige definitie waarop wij ons in de huisvestingsverordening mogen baseren.	We zijn gebonden aan de Huisvestingswet, en kunnen de definitie van betaalbare koop in de huisvestingsverordening dus niet hoger leggen.
b	Artikel 2.2.3 en 2.7.2 bieden ruimte voor toepassing van voorrangsregels op basis van lokale binding bij middeldure huur- en koopwoningen. Hoewel dit begrijpelijk is vanuit sociale cohesie, tast het de vrije toewijsruimte aan bij projecten die mikken op regionale doelgroepen. Bezwaar: - De voorgestelde definitie van lokale binding (minstens 6 jaar onafgebroken ingezetene van Aalsmeer) is erg streng. Er zijn bijvoorbeeld ook mensen die gedwongen buiten Aalsmeer zijn gaan wonen en nu weer terug willen. - Projecten die in regionaal verband ontwikkeld worden, raken hierdoor moeilijker verhuurd of verkocht. Verzoek: Beperk de toepassing van het lokale bindingscriterium tot maximaal 30% van het aanbod binnen projecten van betaalbare koopwoningen. Maak gebruik van 'gemengde toewijzing' waarin zowel lokale, regionale, als economische bindingen gebalanceerd worden.	In onze <u>Woonvisie 2024-2030</u> hebben wij ons gecommitteerd aan het verlenen van voorrang aan mensen met lokale binding en sleutelberoepen. Uit onze schaarsterapportage, die als bijlage bij de Huisvestingsverordening wordt gevoegd, blijkt dat het tekort in Aalsmeer in elke woningbouwcategorie significant is. Daarom delen wij u verwachting niet dat u deze nieuwbouwwoning mogelijk moeilijker verkocht of verhuurd krijgt. Bovendien kunnen deze nieuwbouwwoningen, als aangetoond kan worden dat er niet genoeg lokale vraag is, aangeboden worden aan elke geïnteresseerde koper of huurder. Bovendien zijn we van plan een deel van deze 50% voorrang te gebruiken voor voorrang aan mensen met een sleutelberoep die in Aalsmeer werken, maar er niet per se wonen. De voorrang is dus niet exclusief bedoeld voor ingezetenen, maar ook voor mensen met economische binding.	De grote schaarste aan betaalbare woningen in Aalsmeer, vastgesteld in zowel onze woonvisie als in de schaarsterapportage, geven genoeg aanleiding om het percentage van 50% vast te houden.

		Onze definitie van lokale binding is in lijn met de definitie in de Huisvestingwet. Zie punt 4, lid b2 van <u>Artikel 14 Huisvestingswet 2014</u> voor deze definitie.	
c	Artikel 2.2.1 stelt inkomensgrenzen voor toewijzing van middeldure huurwoningen op €67.366 (eenpersoonshuishouden) en €89.821 (meerpersoons). Deze relatief lage grenzen sluiten veel middeninkomens uit en belemmeren regionale doorstroming. Bezwaar: - De inkomensgrenzen zijn niet afgestemd op de regionale koopkracht en sluiten cruciale doelgroepen (bijv. jonge tweeverdieners, gezinnen, expats, werkenden in de zorg of het onderwijs) uit. - In andere gemeenten (zoals Amstelveen, Haarlem en Leiden) worden hogere inkomensdrempels gehanteerd voor hetzelfde segment. Verzoek: Verhoog de inkomensgrens voor middeldure huurwoningen. Alternatief: sta toe dat deze grens projectmatig wordt aangepast op basis van marktanalyse en overleg met ontwikkelaars.	<u>Artikel 10, lid 3 en 4 van de Huisvestingswet 2014</u> verplichten ons om deze inkomensgrenzen aan te houden als wij middeldure huurwoningen met voorrang willen toewijzen. Deze grens geldt slechts voor maximaal 50% van de middeldure nieuwbouwwoningen en er blijft dus ruimte over om hier vanaf te wijken.	Gezien onze wettelijke verplichting, kunnen wij niet aan het verzoek niet voldoen.
d	Artikel 2.4.7 omschrijft de toewijzing woonruimte op basis van punten. Dit puntensysteem is erg ingewikkeld en niet praktisch. Bezwaar Het is onduidelijk wie het puntensysteem beheerd en hoe de koper/huurder op de hoogte blijft. Hoe en wie biedt welke woningen aan?	Artikel 2.4.1 van de verordening maakt duidelijk dat artikel 2.4.7 alleen geldt voor woningen in eigendom van een corporatie. Zij zijn gewend om te werken met een dergelijk puntensysteem. Voor particuliere verhuurders geldt dit artikel dus niet.	Het verzoek berust op een verkeerde interpretatie.
3	Brandweer Amsterdam-Amstelland		
f	Momenteel ligt de Huisvestingsverordening gemeente Aalsmeer 2025 ter inzage en reactie voor. Brandweer Amsterdam-Amstelland, onderdeel van de Veiligheidsregio waartoe ook gemeente Aalsmeer behoort, wil bij deze graag gebruik maken van de mogelijkheid om te reageren. De brandweerkazerne in Aalsmeer is al sinds jaar en dag een vrijwillige kazerne. Kenmerkend aan een vrijwillige kazerne is dat de brandweermensen niet permanent op de kazerne aanwezig zijn. Zij worden op het moment dat er een incident plaatsvindt, gewaarschuwd	De nieuwe huisvestingsverordening geeft ons de mogelijkheid om een deel van de nieuwbouwwoningen met voorrang toe te wijzen aan mensen met een maatschappelijke of lokale binding. Een vrijwillige brandweerman is een goed voorbeeld van maatschappelijke binding en valt dus binnen deze categorie. Zoals opgenomen in artikel 2.7.8 lid 4 kunnen burgemeester en wethouders nadere regels stellen over welke beroepen	In de 'toelichting Huisvestingsverordening Aalsmeer 2025' is bij de toelichting op artikel 2.2.3 een verdere

via een pager, en begeven zich dan met gezwinde spoed (doch binnen de geldende verkeersregels) naar de kazerne. Het doel is om binnen enkele minuten uit te kunnen rukken, en zo de burger zo tijdig mogelijk van de juiste brandweershulp te kunnen voorzien. Zoals u begrijpt vraagt dit veel betrokkenheid. Niet alleen van het brandweerpersoneel, maar ook van hun thuisfront. En vaak ook van de hoofdwerkgever, die zich ook betrokken voelt bij het kunnen leveren van goede brandweezorg in de gemeente Aalsmeer. Als brandweerorganisatie merken we dat het de laatste jaren steeds lastiger wordt om brandweervrijwilligers te kunnen vinden. Op meerdere van onze kazernes hebben we momenteel een tekort aan vrijwilligers. Het moeilijk kunnen vinden van geschikte woonruimte door onze vrijwilligers is een van de redenen van deze terugloop. Om te kunnen waarborgen dat het brandweervoertuig tijdig uit kan rukken, is het namelijk noodzakelijk dat het brandweerpersoneel binnen een straal van enkele minuten van de kazerne woont. Wanneer het tekort aan vrijwilligers te groot wordt, kan de situatie ontstaan waarbij de brandweer niet kan uitrukken. Wij verzoeken u dan ook om in de huisvestingsverordening, of de daarbij behorende regelingen, op te nemen: Dat het zijn, of gaan worden, van repressief brandweervrijwilliger, het mogelijk maakt om in aanmerking te komen voor een voorrangsregeling bij huisvesting. Wat het misschien wat lastig maakt, is dat deze voorrang niet van toepassing hoeft te zijn voor de gehele gemeente Aalsmeer, maar slechts voor het geografische deel dat geschikt is om tijdig op de brandweerkazerne te kunnen verschijnen in geval van een alarmering. Uiteraard denken we graag met u mee op welke manier we dit het best kunnen vormgeven. Is het het handigste om de brandweer aan te wijzen als een maatschappelijke beroepsgroep, danwel de betreffende vrijwilliger urgentie te verlenen op maatschappelijke gronden of op lokale binding, danwel op een andere manier.	uiteindelijk ook daadwerkelijk in aanmerking komen voor een eventuele voorrangsregeling. De verordening biedt ons bovendien de ruimte om op projectbasis afspraken te maken met ontwikkelaars over de toewijzing van betaalbare koopwoningen en middeldure huurwoningen. Dit betekent dat als er een project dichtbij de kazerne wordt opgeleverd, we met deze specifieke ontwikkelaar afspraken kunnen maken over voorrang voor de vrijwillige brandweermannen. Als hier sprake van is, is het zaak om op tijd met elkaar (brandweer, gemeente, ontwikkelaar) contact te zoeken.	duiding van maatschappelijke gebondenheid toegevoegd, waarvan de vrijwillige brandweer als één van de voorbeelden wordt aangehaald.
---	---	--

	Wij zijn ervan overtuigd dat het hebben van deze voorrangsregeling een substantiële bijdrage gaat leveren aan het kunnen vinden en behouden van brandweervrijwilligers in de gemeente Aalsmeer. En dat we daarmee de inzetbaarheid van de brandweer, en dus de veiligheid van de bewoners, ook in de toekomst kunnen blijven waarborgen.		
--	---	--	--