

The background of the cover is a photograph of a river with buildings on the left and a cloudy sky. A large white wavy shape is overlaid on the right side of the image.

# **Gemeente Ouder-Amstel Programmabegroting 2023-2026**

**15-11-2022**

## Wetten

- Wet Ruimtelijke ordening
- Besluit Ruimtelijke ordening
- Wet Voorkeursrecht gemeenten
- vanaf naar verwachting 1 januari 2023: Omgevingswet

## Verordeningen

- Verordening bedrijveninvesteringszone Ouderkerk aan de Amstel
- Beheersverordening De Ronde Hoep (25-9-2014)
- Huisvestingsverordening
- Doelgroepenverordening
- Verleggingsregeling Kabels en leidingen
- Exploatieverordening gemeente Ouder-Amstel 2003
- Procedureverordening voor tegemoetkoming in planschade

## Indicatoren Projecten

Binnen Projecten zijn er geen indicatoren.

### 3.2.2 Wonen en Ruimte

In onze gemeente gaat aandacht uit naar de grote behoefte aan woonruimte voor alle doelgroepen, alsmede naar ruimtelijke kwaliteit. Onder dit thema vindt u de speerpunten en acties die er worden genomen zoals het stimuleren van langer zelfstandig thuiswonen en ruimtelijke ontwikkeling, zoals de implementatie van de Omgevingswet.

## Portefeuillehouders

Wethouder B.M. de Reijke

- Ruimtelijk beleid
- Volkshuisvesting/Wonen
- Bestemmingsplannen
- Bouw- en woningtoezicht
- Grondbeleid
- Implementatie Omgevingswet

## Wat willen we bereiken en wat gaan we ervoor doen?

### Speerpunt: Verbeteren en verduurzamen van de leefomgeving en het woongenot

Doelstellingen/Acties
Kwaliteit leefomgeving en woongenot bevorderen
<ul style="list-style-type: none"><li>• Nieuwbouw wordt zoveel mogelijk gerealiseerd volgens het programma van eisen voor nieuwbouw van de gemeente Ouder-Amstel.</li><li>• Inzetten op optimale samenwerking met woningcorporaties in de gemeente.</li><li>• Samen met woningcorporaties werkt de gemeente aan het verbeteren van de leefbaarheid van wijken, met de focus op het Zonnehofgebied.</li><li>• Voornoemde doelstelling in de Verstedelijkingsstrategie, het programma gezonde leefomgeving en de aanpak Groen Kapitaal van de provincie adresseren en borgen we.</li></ul>

### Speerpunt: Stimuleren van woningaanbod

Doelstellingen/Acties
Voldoende woningaanbod en een toegankelijke woningmarkt voor een diversiteit aan mensen

Doelstellingen/Acties
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Versterken regionale samenwerkingen ten behoeve van versnelling regionale woningbouwopgave.</li> <li>• Samenwerken met de provincie om de woningbouw te versnellen via het woonakkoord en het masterplan wonen.</li> <li>• Vergroten kansen voor jongeren en starters: het project Flexwonen in De Nieuwe Kern verder brengen.</li> <li>• Maximale voorrang op huurwoningen voor inwoners Ouder-Amstel voortzetten door deelname pilot lokale beleidsruimte.</li> <li>• Vergroten absolute voorraad van sociale huurwoningen en betaalbaar (huur/koop) middensegment woningen. Hierbij vormen De Nieuwe Kern en Werkstad OverAmstel de belangrijkste locaties om deze ambitie in te vullen.</li> <li>• Meer differentiatie in huurprijzen in nieuwbouwprojecten, waarbij er een goede mix ontstaat tussen sociale huur (onder en boven de aftoppingsgrenzen) en betaalbaar middensegment.</li> <li>• Het stimuleren van eigen woningbezit door het invoeren van een zelfbewoningsplicht.</li> <li>• De mogelijkheden van de Wet opkoopbescherming uit te werken voor de gemeente Ouder-Amstel, eventueel in afstemming met de regiogemeenten.</li> <li>• De doelgroepenverordening wordt aangescherpt, zodat gemeente Ouder-Amstel beter kan sturen op woningen in het sociale- en middensegment. Op deze manier kan gemeente Ouder-Amstel de juiste doelgroepen bedienen én beschermen.</li> </ul>

### Speerpunt: Optimaal benutten bestaande voorraad

Doelstellingen/Acties
Mensen kunnen wonen in een woning die past bij hun behoefte
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Invoering van de herziening van de woonruimteverdeling, door het toevoegen van zoekpunten en situatiepunten.</li> <li>• Stimuleren van het bouwen van levensloopbestendige woningen, zodat ouderen langer zelfstandig thuis kunnen wonen.</li> <li>• Woonzorganalyse afronden en daaropvolgend de woonzorgvisie opstellen.</li> <li>• Onderzoeken welke maatregelen genomen kunnen worden om doorstroming te bevorderen. Voorbeelden: de regeling 'Van groot naar Beter' en het inzetten van een doorstroommakelaar.</li> <li>• Eigenaren van woningen worden door de gemeente en de provincie ondersteund bij de kwaliteitsverbetering van de woning.</li> </ul>
Op peil houden van de woningvoorraad
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bewaken regelgeving met betrekking tot onttrekken van woonruimte.</li> <li>• Bewaken uitvoering Doelgroepenverordening</li> <li>• Bewaken uitvoering Leegstandsverordening</li> <li>• Bewaken uitvoering Verordening sociale woningbouw</li> </ul>

### Speerpunt: Voorbereid zijn op de toekomst en nieuwe regelgeving ruimtelijke ordening implementeren

Doelstellingen/Acties
Het vereenvoudigen van processen waardoor meer ruimte ontstaat voor ruimtelijke initiatieven.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Voorbereiden op het werken met een Omgevingsplan van rechtswege.</li> <li>• Voorbereiden op het werken met instructieregels en programma's.</li> <li>• Opstellen Omgevingsvisie inclusief kaders voor participatie.</li> <li>• Implementeren van de minimale actielijst (VNG-model).</li> <li>• Implementeren werkprocessen en werkwijzen binnen de organisatie.</li> <li>• De eisen rondom leges, mandaten en verordening planschade aanpassen conform de Omgevingswet.</li> <li>• Het bevoegd gezag is met inwerkingtreding van de Omgevingswet voorbereid op het nieuwe meldingsproces onder de Wkb. Bestaande uit een bouwmelding, gereedmelding en informatieverplichtingen.</li> <li>• Diverse digitale systemen worden omgebouwd, zodat zij voldoen aan de standaard die de Omgevingswet stelt en waardoor de dienstverlening verbetert.</li> </ul>

### Wat mag het kosten?

Wonen en Ruimte	R2021	B2022	B2023	B2024	B2025	B2026
Lasten	838	1.683	1.824	1.986	1.813	1.798
Baten	683	517	834	539	1.111	1.424
<b>Saldo baten en lasten</b>	<b>-155</b>	<b>-1.166</b>	<b>-990</b>	<b>-1.447</b>	<b>-703</b>	<b>-374</b>
Toevoegingen aan reserves	0	0	0	0	0	0
Onttrekkingen aan reserves	0	0	0	0	0	0
<b>Saldo reserves</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Saldo</b>	<b>-155</b>	<b>-1.166</b>	<b>-990</b>	<b>-1.447</b>	<b>-703</b>	<b>-374</b>

## **Toelichting Financieel overzicht**

### *LASTEN*

De kosten voor wonen en ruimte vallen in vergelijking met 2022 circa € 140.000 hoger uit. De is hoofdzakelijk het gevolg van de herverdeling van de salarislasten naar de taakvelden op dit deelprogramma.

De lastenbegroting binnen dit deelprogramma omvat onder andere de woonzorgvisie, onderzoek naar zelfwoonplicht en opkoopbescherming. Verder zal de doelgroepenverordening worden geactualiseerd.

### *BATEN*

#### **Bouwleges**

Voor de begroting 2023 heeft een actualisatie van de bouwleges plaatsgevonden. Doordat veel projecten niet meer realiseerbaar zijn in 2022 zijn de inkomsten daar verlaagd en realiseren we deze grotendeels in de begroting 2023. Het effect hiervan is ruim € 300.000. Op basis van de huidige prognose zullen de baten vanaf 2025 aanzienlijk stijgen.

#### **Implementatie Omgevingswet**

Alle gemeenten worden in de komende jaren gecompenseerd voor de uitvoeringskosten van de omgevingswet via het gemeentefonds. De verwachte stijging in het gemeentefonds is circa 255 miljoen in 2033 en loopt af naar circa 100 miljoen in 2025.

Op basis van deze inkomsten wordt verdere uitvoering gegeven aan de implementatie van de Omgevingswet. Daarnaast ontvangen de gemeenten na inwerkingtreding een jaarlijkse bijdrage van € 10 miljoen in 2023 tot en met 2026 voor het uitvoeren van de Wkb-taken. De verdeling van deze decentralisatie-uitkering vindt plaats via de verdeelsleutel in het gemeentefonds. Dit zal in de komende circulaire bekend worden gemaakt.

#### **Beleidskader**

Op deze pagina vindt u de kaderstellende documenten, de wetten en de verordeningen.

#### **Kaderstellende documenten**

- Erfgoedbeleid 2016-2020
- Woonvisie Ouder-Amstel 2016
- Beleidsregels sanctiestrategie en hoogte dwangsom Ouder-Amstel 2017
- Welstandsnota Ouder-Amstel 2003
- Standplaatsenbeleid Ouder-Amstel 2012
- Beleidskader Evenementen Gemeente Ouder-Amstel 2017 – 2020
- Beleidsregels Evenementen Gemeente Ouder-Amstel
- VTH Beleidsplan 2017 - 2020 Ouder-Amstel

#### **Wetten**

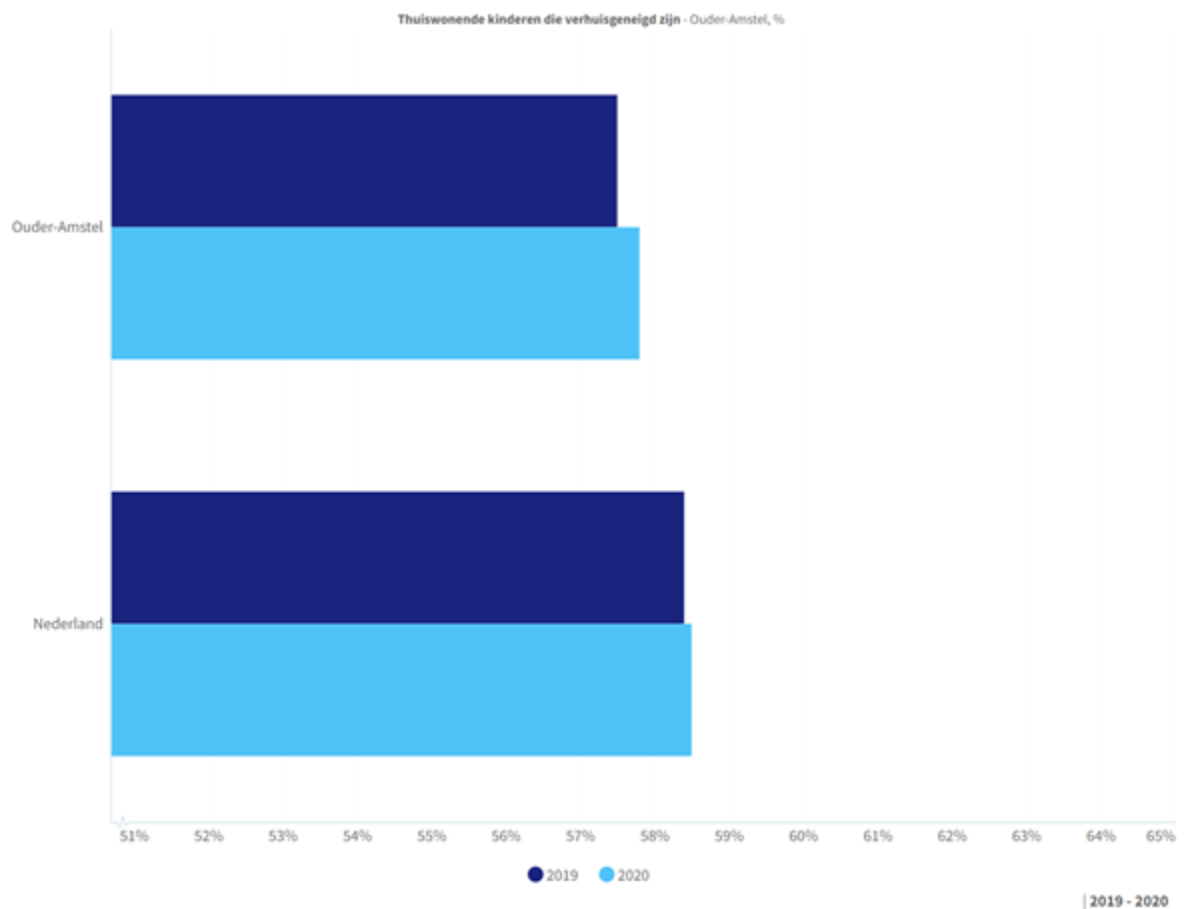
- Leegstandswet
- Woningwet
- Huisvestingswet
- Wet bevordering eigen woningbezit
- Huurprijzenwet woonruimte

## Verordeningen

- Huisvestingsverordening Ouder-Amstel 2021
- Verordening doelgroepen woningbouw Ouder-Amstel 2019
- Leegstandsverordening Ouder-Amstel 2020
- Verordening sociale woningbouw Ouder-Amstel 2020
- Bouwverordening 2012
- Erfgoedverordening 2022
- Exploitatieverordening gemeente Ouder-Amstel 2003
- Paracommercieverordening
- Procedureverordening voor tegemoetkoming in planschade
- Algemene Plaatselijke Verordening Ouder-Amstel
- Kwaliteitsverordening VTH


## Indicatoren Wonen en ruimte

### Thuiswonende kinderen die verhuisgeneigd zijn



## Huishoudens in koopwoningen naar WOZ-waarde Woonlasten 2021 Nieuwbouw

Nieuwbouw			X
Ouder-Amstel, per 1.000 woningen			
Meer informatie			
Periode	Ouder-Amstel	Nederland	
2012	3,5	8,5	
2013	19,3	7,1	
2014	3,1	6,0	
2015	15,9	6,4	
2016	0,5	7,2	
2017	9,2	8,2	
2018	18,1	8,6	
2019	21,8	9,2	

e  Basisregistraties adressen en gebouwen - bewerking ABF Research | 2019

### 3.2.3 Economie en Toerisme

Met het goed bewaarde cultureel erfgoed, een rijke historie, het museum, trekker Beth Haim en de ligging aan de Amstel is Ouderkerk aan de Amstel een 'sterk merk' voor het uitbouwen van de toeristische-recreatieve potentie.

In de kernen moet een passend voorzieningen- en winkelaanbod te zijn voor eigen inwoners (en in Ouderkerk aan de Amstel ook voor toeristen). Kernaspecten zijn: faciliterende en stimulerende rol voor de gemeente, veel ruimte voor ondernemers en inwoners met goede initiatieven en kwaliteitsverbetering dorpscentrum zowel voor onze inwoners en om meer bezoekers te trekken. Er is aandacht voor een eerlijk speelveld tussen winkeliers en standplaatshouders. Om die reden is een herijking voorzien van het standplaatsenbeleid en de eventuele instelling van een precarioverordening voor het gebruik van de openbare ruimte. Initiatieven van ondernemers en collectieven onder andere voor evenementen, KVO (Keurmerk Veilig Ondernemen) en het organiserend vermogen kunnen beperkt worden ondersteund na instelling van een ondernemersfonds. Dit leidt tot hogere inkomsten en hogere uitgaven.

#### Portefeuillehouders

*Wethouder P.D.A.M. Koek-Baks*

- Toerisme
- Recreatie
- Economisch beleid
- Bedrijvigheid
- Bedrijvencontacten

#### Wat willen we bereiken en wat gaan we ervoor doen?

##### Speerpunt: Stimuleren toerisme

Doelstellingen
De identiteit en authenticiteit van Ouder-Amstel versterken en behouden.