



Gemeente Ouder-Amstel Programmabegroting 2025-2028

17-12-2024

- De overige kleine onder- en overschrijdingen is kleiner dan € 25.000 voordelig en worden niet nader toegelicht.

BATEN

Het verschil € 3.177.000 in lagere baten van de begroting 2025 versus 2024 wordt veroorzaakt door:

- Het verschil in baten 2024 versus 2025 heeft te maken met de bijdrage van de lift die ook hier voor het grootste deel in 2024 begroot is € 2.113.000.
- Het project Van der Looskwartier vindt de uitvoering grotendeels plaats in 2024. Dit heeft voor de baten een nadeel van € 911.000 in 2025.
- In 2025 worden van diverse Ruimtelijke projecten de plankosten verhaald via anterieure overeenkomsten. Dit heeft een voordeel van € 272.000 op de baten.
- De baten van 2 van de 3 percelen zijn vanaf 2025 ook meerjarig in de begroting opgenomen voordeel van € 69.000.
- De overige kleine onder- en overschrijdingen zijn per saldo € 50.000 nadelig en worden niet nader toegelicht.

Beleidskader

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

Kaderstellende documenten

- Nota Grondbeleid 2010
- Grondprijzenbeleid 2024

Wetten

- Wet Voorkeursrecht gemeenten
- Omgevingswet
- Huisvestingswet 2014
- Wet goed verhuurderschap

Verordeningen

- Verordening bedrijveninvesteringszone Ouderkerk aan de Amstel
- Beheersverordening De Ronde Hoep (25-09-2014)
- Huisvestingsverordening
- Doelgroepenverordening
- Verleggingsregeling Kabels en leidingen
- Exploatieverordening gemeente Ouder-Amstel 2003
- Procedureverordening voor tegemoetkoming in planschade
- Programma een thuis voor iedereen (aandachtsgroepen)

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 en duurzaamheid. Onder dit thema vindt u de speerpunten en acties die er worden genomen voor wonen, zorg en/of begeleiding voor verschillende groepen. Daarnaast werken we in 2025 aan de uitvoering van de Omgevingsvisie, Woonzorgvisie 2025-2040 en het Beleidsplan duurzaamheid.

Portefeuillehouders

Wethouder V.L.M. Frequin

- Ruimtelijk beleid
- Volkshuisvesting/Wonen
- Omgevingsplan
- Omgevingsvisie
- Bouw- en woningtoezicht
- Grondbeleid

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
• Nieuwbouw wordt zoveel mogelijk gerealiseerd volgens het programma van eisen voor nieuwbouw van de gemeente Ouder-Amstel (kwaliteit, duurzaamheid en passend wonen). • Inzetten op samenwerking met corporaties en huurdersorganisatie(s) in de gemeente. • Samen met corporaties werken aan de leefbaarheid, met focus op Zonnehofgebied. • Voornoemde doelstelling borgen we in: de Verstedelijkingsstrategie, het programma gezonde leefomgeving, de prestatieafspraken met woningcorporaties en de aanpak Groen Kapitaal van de provincie.

Speerpunt: Stimuleren van woningaanbod

Doelstellingen/Acties
Volgende woningaanbod en een toegankelijke woningmarkt voor een diversiteit aan mensen
• Woonzorgvisie Ouder-Amstel 2025-2040 uitvoeren en vertalen naar een Volkshuisvestingsprogramma. • Versterken regionale samenwerkingen en samenwerking met de provincie voor versnelling regionale woningbouwopgave, volkshuisvesting en wonen & zorg. • Samenwerking op het gebied van wonen en zorg voor ouderen en aandachtsgroepen verbeteren met beleggers/verhuurders, ontwikkelaars, corporaties, zorgpartijen en welzijn. • De woonzorgopgave realiseren via nieuwbouw en doorstroming in bestaande bouw. • Bouwen van zorggeschikte en vooral geclusterde woningen voor ouderen. • Daarnaast woningen voor verstandelijk- of lichamelijk gehandicapten, mensen met een psychische kwetsbaarheid via bijvoorbeeld Bescherm Wonen en begeleid wonen. • Voorrang voor inwoners uit Ouder-Amstel of beroepsgroepen en urgenten uit de regio bij nieuwe sociale verhueringen (maximaal 50%) en voorrang inwoners Ouder-Amstel bij betaalbare koop. • Vergroten kansen voor jongeren en starters: blijvende inzet op Jongerencontract, Starterslening en kamerverhuur onder voorwaarden. • Differentiatie huurprijzen in nieuwbouw sociale huur (tot kwaliteitskortingsgrens, lage en hoge aftoppingsgrens, liberalisatiegrens en middensegment (hoog en laag). • Het stimuleren van zelfbewoning koopwoningen door anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht.

Speerpunt: Optimaal benutten bestaande voorraad

Doelstellingen/Acties
Mensen kunnen wonen in een woning die past bij hun behoefte
• Evalueren nieuwe woonruimteverdeling met punten in regionaal verband. • Beter passend wonen voor met name doorstroom ouderen, onder andere via de voorrangregeling Van Groot Naar Beter en mogelijke inzet wooncoach. • Inzet jongerencontract en starterslening.

Speerpunt: Wet- en regelgeving actualiseren en uitvoeren

Doelstellingen/Acties
Bovenstaande speerpunten kunnen worden gerealiseerd

Doelstellingen/Acties
Uitvoeren en verwerken wet- en regelgeving: onder andere Huisvestingswet 2014, Wet goed verhuurderschap Programma wonen en zorg voor ouderen, Programma een thuis voor iedereen (aandachtsgroepen) in verordeningen, beleidsregels en toekomstig Volkshuisvestingsprogramma.
- Huisvestingsverordening - Regelgeving met betrekking tot onttrekken van woonruimte en vakantieverhuur - Doelgroepenverordening - Leegstandsverordening - Verordening sociale woningbouw - Beleidsregels woonruimteverdeling

Speerpunt: Werken op grond van de Omgevingswet

Doelstellingen/Acties
Het gefaseerd opstellen van het omgevingsplan voor de gemeente Ouder-Amstel waarin alle juridische regels over de fysieke leefomgeving zijn opgenomen.
- Het volgen van opleidingen om het omgevingsplan te kunnen opstellen en om er mee te kunnen werken. - Het werken aan het omgevingsplan voor de gebieden De Nieuwe Kern en Werkstad OverAmstel. - Het opstellen van een startnotitie voor het gebied De Ronde Hoep ter voorbereiding op het omgevingsplan voor dat gebied. - Het verwerken in het omgevingsplan van de voorbereidingsbesluiten die in 2025 verlopen. - Het aantrekken van een regelanalist die tot taak heeft de juridische regels om te zetten in vragenbomen. Inwoners en ondernemers kunnen via het stellen van vragen achterhalen aan welke regels een bepaalde uit te voeren activiteit moet voldoen.

Doelstellingen/Acties
Het werken met de instrumenten uit de Omgevingswet hetgeen onder meer moet leiden tot het vereenvoudigen van processen waardoor meer ruimte ontstaat voor ruimtelijke initiatieven.
- Het op basis van de vastgestelde omgevingsvisie werken met programma's die uitvoering geven aan de in de omgevingsvisie beschreven ambities. - Evalueren van de geïmplementeerde werkprocessen rondom de intake- en omgevingstafel en daar waar nodig bijstellen en aanscherpen. Voor de intake- en omgevingstafel is dit een intern proces, voor de omgevingstafel gebeurt dit in afstemming met de ketenpartners. - Het werkenderweg meer kennis en ervaring opdoen met het werken volgens de Omgevingswet en de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen. Dit leidt tot aanpassingen van werkprocessen en verdere verbetering van de dienstverlening.

Wat mag het kosten?

Wonen en Ruimte	R2023	B2024	B2025	B2026	B2027	B2028
Lasten	2.309	2.700	3.081	2.682	2.692	2.692
Baten	1.404	1.233	1.280	754	1.834	1.603
Saldo baten en lasten	-905	-1.467	-1.801	-1.929	-858	-1.088
Toevoegingen aan reserves	0	0	0	0	0	0
Onttrekkingen aan reserves	59	-	-	-	-	-
Saldo reserves	59	-	-	-	-	-
Saldo	-846	-1.467	-1.801	-1.929	-858	-1.088

Toelichting Financieel overzicht

LASTEN

De lasten voor Wonen en Ruimte zijn in 2025 € 381.000 hoger in vergelijking met 2024, dit wordt veroorzaakt door:

- € 431.000 hogere lasten vanwege actualisering en doorberekening van de salariskosten over de (deel)programma's van de begroting. Daarnaast zijn er bij de Kadernota 2025 diverse functies toegevoegd die deels of geheel gealloceerd zijn op dit taakveld. Dit zijn functies die zowel bij team Ruimte zijn ondergebracht alsmede bij de team Bedrijfsvoering (beleidsmedewerker vastgoed). Dit leidt niet tot een verschil voor wat betreft de gehele begroting;

- € 47.000 hogere lasten voor vormgeving van het omgevingsplan ten behoeve van de uitvoering van de omgevingswet;
- € 51.000 lagere lasten vanwege incidentele inzet op de doelgroepenverordening en woonruimteverdeling in 2024;
- € 47.000 lagere lasten door incidenteel budget in 2024 voor externe inhuur VTH.

BATEN

De baten voor Wonen en Ruimte zijn in 2025 € 47.000 hoger in vergelijking met 2024, dit wordt veroorzaakt door:

- € 47.000 hogere opbrengsten bouwleges. Het ramen van de bouwleges blijft afhankelijk van externe factoren en ontwikkelingen bij de gebiedsontwikkelingsprojecten en wijzigingen in wet- en regelgeving. Voor de begroting 2025 heeft een volledige actualisatie van de prognose van de bouwleges plaatsgevonden waarbij de opbrengsten voor alle jaren 2025-2028 in lijn zijn met alle plannings van de drie gebiedsontwikkelingen.

Beleidskader

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

Kaderstellende documenten

- Erfgoedbeleid
- Woonvisie 2016
- Beleidsregels sanctiestrategie en hoogte dwangsom Ouder-Amstel 2017
- Nota omgevingskwaliteit Ouder-Amstel
- Standplaatsenbeleid Ouder-Amstel 2012
- Beleidskader evenementen Ouder-Amstel 2019
- Beleidsregels Evenementen Gemeente Ouder-Amstel
- Uitvoerings- en handavingsstrategie 2023-2026 gemeente Ouder-Amstel

Wetten

- Leegstandswet
- Woningwet
- Huisvestingswet
- Wet bevordering eigen woningbezit
- Huurprijzenwet woonruimte
- Wet betaalbare huur
- Wet goed verhuurderschap
- Omgevingswet
- Wet kwaliteitsborging voor het bouwen

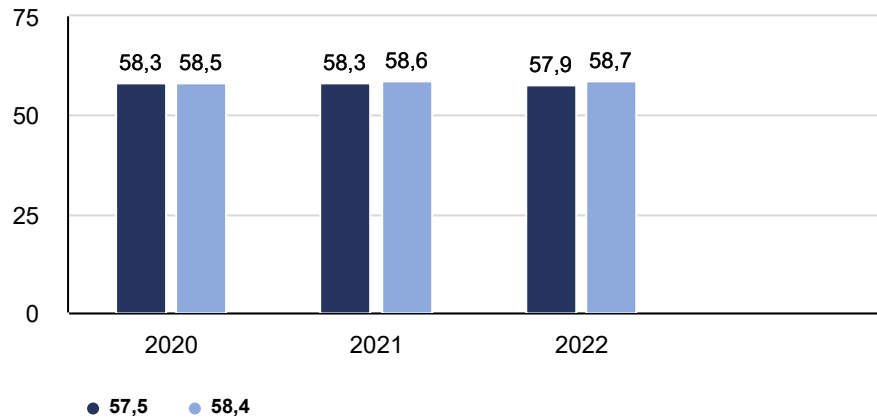
Verordeningen

- Huisvestingsverordening Ouder-Amstel 2024
- Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur 2020
- Leegstandsverordening Ouder-Amstel 2020
- Verordening sociale woningbouw Ouder-Amstel 2024
- Verordening starterslening 2022
- Nadere regels aanbodinstrument en zoek/situatiepunten 2023
- Beleidsregels woonruimteverdeling gemeente Ouder Amstel 2020
- Bouwverordening 2012
- Erfgoedverordening 2024
- Exploitatieverordening gemeente Ouder-Amstel 2003
- Paracommercieverordening gemeente Ouder-Amstel

- Procedureverordening voor tegemoetkoming in planschade
- Algemene Plaatselijke Verordening Ouder-Amstel
- Verordening uitvoering en handhaving omgevingsrecht Ouder-Amstel 2024

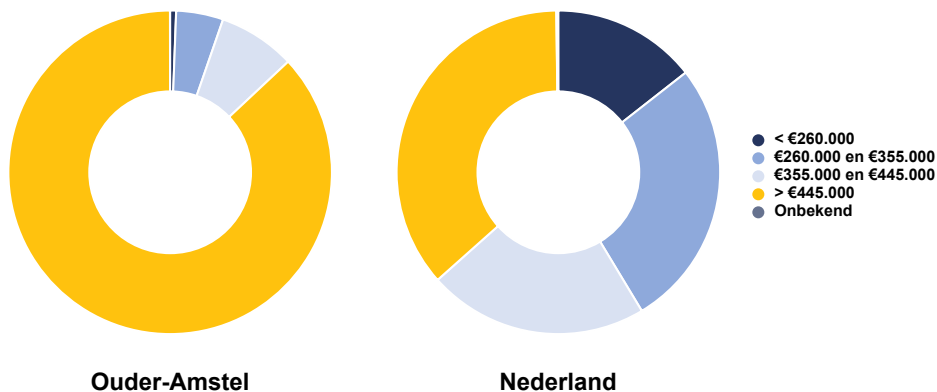
Indicatoren Wonen en ruimte

Thuiswonende kinderen die verhuisgeneigd zijn



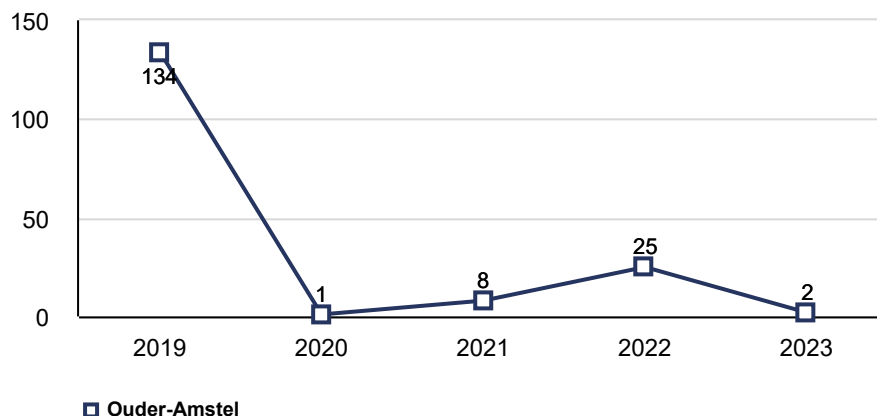
Bron: CBS/WSW - Lokale Monitor Wonen 2021

Huishoudens in koopwoningen naar WOZ-waarde



Bron: CBS/WSW - Lokale Monitor Wonen 2022

Nieuwbouw



Bron: BAG

3.2.3 Economie en Toerisme

Ouder-Amstel blijft zich ontwikkelen als een aantrekkelijke bestemming door haar unieke combinatie van historisch erfgoed, cultuur en natuurlijke schoonheid. In 2025 wordt ingezet op het versterken van deze kwaliteiten, met bijzondere aandacht voor toeristische en recreatieve mogelijkheden.

Nog steeds wordt gewerkt aan de kwaliteitsverbetering van het dorpscentrum om de leefbaarheid voor onze inwoners verder te bevorderen en om de aantrekkelijkheid voor bezoekers verder te verbeteren. Om de lokale economie te stimuleren en te voorzien in de behoeften van zowel inwoners als toeristen, richten we ons op het uitbreiden en verbeteren van het voorzieningen- en winkelaanbod in de kernen. De gemeente neemt een faciliterende en stimulerende rol in, waarbij er veel ruimte is voor ondernemers en inwoners met goede initiatieven. Daarnaast worden “Wees loyaal, koop lokaal” acties opgezet.

In 2025 wordt het nieuwe Evenementenbeleid vastgesteld. Dit beleid is ontworpen om een dynamische en levendige omgeving te creëren waarin evenementen een belangrijke rol spelen. Door het organiseren en ondersteunen van diverse evenementen, willen we zowel inwoners als toeristen aantrekken en de lokale economie stimuleren. Er wordt aandacht besteed aan een gevarieerd aanbod van evenementen dat recht doet aan de culturele diversiteit en de specifieke kenmerken van onze gemeente.

Daarnaast wordt in 2025 het nieuwe Retailbeleid vastgesteld. Dit beleid richt zich op het versterken van de detailhandel in de gemeente en het creëren van een aantrekkelijk winkelklimaat. Er wordt ingezet op een gevarieerd en kwalitatief hoogwaardig winkelaanbod dat aansluit bij de behoeften van zowel inwoners als bezoekers. Het Retailbeleid omvat maatregelen om ondernemers te ondersteunen, leegstand tegen te gaan en de winkelgebieden aantrekkelijker en beter bereikbaar te maken.

De gemeente organiseert in 2025 opnieuw de Dag van de Ondernemer om ondernemers in het zonnetje te zetten en waardering te laten zien voor de lokale ondernemersgemeenschap.

Met genoemde plannen voor 2025 wordt ervoor gezorgd dat Ouder-Amstel een plek blijft waar zowel inwoners als bezoekers zich thuis voelen, kunnen genieten van de unieke omgeving en actief kunnen bijdragen aan een bloeiende lokale economie.