



Gemeente Ouder-Amstel Programmabegroting 2025-2028

17-12-2024

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 intaketafel 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;