gemeente Ouder-Amstel

Jaarstukken 2023

24-07-2024

Wat wilden we bereiken en wat hebben we gedaan?

Speerpunt:
Verbeteren en verduurzamen van de leefomgeving en het woongenot

Doelstelling	Kwaliteit leefomgeving en woongenot bevorderen
Wat wilden we doen?	• Nieuwbouw wordt zoveel mogelijk gerealiseerd volgens het programma van eisen voor nieuwbouw van de gemeente Ouder-Amstel. • Inzetten op optimale samenwerking met woningcorporaties in de gemeente. • Samen met woningcorporaties werkt de gemeente aan het verbeteren van de leefbaarheid van wijken, met de focus op het Zonnehofgebied. • Voornoemde doelstelling in de Verstedelijkingsstrategie, het programma gezonde leefomgeving en de aanpak Groen Kapitaal van de provincie adresseren en borgen.
Wat hebben we ervoor gedaan?	• Programma van eisen voor Duurzaamheid wordt toegepast in de gesprekken en afspraken met ontwikkelaars. • Met woningcorporatie Eigen Haard zijn aanvullende jaarafspraken voor 2023 gemaakt. Met Woonzorg Nederland is in 2023 een eerste start gemaakt met het opstellen van nieuwe prestatieafspraken. • Op het gebied van leefbaarheid in het Zonnehofgebied zijn verschillende acties ondernomen, waaronder het organiseren van een groene balkondag samen met Eigen Haard. • De verstedelijkingstrategie is gereed gekomen en onderdeel geworden van het Rijksbeleid.

Speerpunt: Stimuleren van woningaanbod

Doelstelling	Voldoende woningaanbod en een toegankelijke woningmarkt voor een diversiteit aan mensen
Wat wilden we doen?	• Versterken regionale samenwerkingen ten behoeve van versnelling regionale woningbouwopgave. • Samenwerken met de provincie om de woningbouw te versnellen via het woonakkoord en het masterplan wonen. • Vergroten kansen voor jongeren en starters: het project Flexwonen in De Nieuwe Kern verder brengen. • Maximale voorrang op huurwoningen voor inwoners Ouder-Amstel voortzetten door deelname pilot lokale beleidsruimte. • 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. • Meer differentiatie in huurprijzen in nieuwbouwprojecten, waarbij er een goede mix ontstaat tussen sociale huur (onder en boven de aftoppingsgrenzen) en betaalbaar middensegment. • Het stimuleren van eigen woningbezit door het invoeren van een zelfbewoningsplicht. • De mogelijkheden van de Wet opkoopbescherming uit te werken voor de gemeente Ouder-Amstel, eventueel in afstemming met de regiogemeenten. • 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.

Doelstelling	Voldoende woningaanbod en een toegankelijke woningmarkt voor een diversiteit aan mensen
Wat hebben we ervoor gedaan?	• In de regio Amstelland-Meerlanden is in 2023 regelmatig overleg geweest. Partijen houden elkaar goed op de hoogte en werken op verschillende thema's samen. • In 2023 is de woondeal MRA ondertekent. Deze woondeal bekrachtigt een langjarig (tot en met 2030) partnerschap op regionale schaal tussen gemeenten, provincies en Rijk, in nauwe samenwerking met corporaties, marktpartijen en maatschappelijke partners. • Aan het project flexwonen wordt gezien de locatie gewerkt binnen het programma gebiedsontwikkeling. Regelmatig vindt overleg plaats waar verschillende ambtenaren van Ruimte bij aansluiten. • Inwoners uit Ouder-Amstel krijgen de maximale lokale voorrang. Hiervoor zijn specifieke afspraken gemaakt met Eigen Haard. • In projecten wordt het beleid gevolgd om 30% sociale huurwoningen te realiseren. • In 2023 is het onderzoek gestart naar zelfbewoningsplicht, anti-speculatiebeding en opkoopbescherming. In 2024 vindt de afronding en eventuele implementatie plaats. • In 2023 is de Wet goed verhuurderschap in werking getreden. In 2023 zijn de gesprekken gestart over het invoeren van een laagdrempelig meldpunt, in 2023 is hier aan gewerkt.
	• Er is door gebrek aan capaciteit geen aanpassing van de doelgroepenverordening geweest.

Speerpunt:
Optimaal benutten bestaande voorraad

Doelstelling	Mensen kunnen wonen in een woning die past bij hun behoefte
Wat wilden we doen?	• Invoering van de herziening van de woonruimteverdeling, door het toevoegen van zoekpunten en situatiepunten. • Stimuleren van het bouwen van levensloopbestendige woningen, zodat ouderen langer zelfstandig thuis kunnen wonen. • Woonzorganalyse afronden en daaropvolgend de woonzorgvisie opstellen. • Onderzoeken welke maatregelen genomen kunnen worden om doorstroming te bevorderen. Voorbeelden: de regeling 'Van groot naar Beter' en het inzetten van een doorstroommakelaar. • Eigenaren van woningen worden door de gemeente en de provincie ondersteund bij de kwaliteitsverbetering van de woning.
Wat hebben we ervoor gedaan?	• De nieuwe woonruimteverdeling is in januari 2023 ingevoerd. De evaluatie hiervan vindt plaats in 2026. • In projecten worden afspraken gemaakt over levensloopbestendige woningen. • In 2023 is gestart met het opstellen van een woonzorgvisie. • Maatregelen voor verbeteren doorstroming worden verder (regionaal) onderzocht. Dit wordt ook genoemd in de woonzorgvisie. • De kwaliteitsverbetering van woningen is opgepakt onder het thema duurzaamheid.

	Doelstelling	Op peil houden van de woningvoorraad
	Wat wilden we doen?	• Bewaken regelgeving met betrekking tot onttrekken van woonruimte. • Bewaken uitvoering Doelgroepenverordening • Bewaken uitvoering Leegstandsverordening • Bewaken uitvoering Verordening sociale woningbouw

	Doelstelling	Op peil houden van de woningvoorraad
	Wat hebben we ervoor gedaan?	• In 2023 zijn extra uren toegevoegd voor de uitvoering van woonbeleid door VTH, mede in verband met de op 1 juli 2023 verwachte inwerkingtreding van de Wet goed verhuurderschap.Waar van toepassing is op verschillende momenten over huisvestingsvergunningen, splitsingen en leegstand geadviseerd.

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

Doelstelling	Het vereenvoudigen van processen waardoor meer ruimte ontstaat voor ruimtelijke initiatieven
Wat wilden we doen?	• Voorbereiden op het werken met een Omgevingsplan van rechtswege. • Voorbereiden op het werken met instructieregels en programma's. • Opstellen Omgevingsvisie inclusief kaders voor participatie. • Implementeren van de minimale actielijst (VNG-model). • Implementeren werkprocessen en werkwijzen binnen de organisatie. • De eisen rondom leges, mandaten en verordening planschade aanpassen conform de Omgevingswet. • Het bevoegd gezag is met inwerkingtreding van de Omgevingswet voorbereid op het nieuwe meldingsproces onder de Wkb. Bestaande uit een bouwmelding, gereedmelding en informatieverplichtingen. • Diverse digitale systemen worden omgebouwd, zodat zij voldoen aan de standaard die de Omgevingswet stelt en waardoor de dienstverlening verbetert.
Wat hebben we ervoor gedaan?	• In 2023 zijn de eisen rondom adviesrecht, leges, mandaten en verordening planschade aangepast conform de Omgevingswet. • In 2023 zijn de werkprocessen in Duo+ verband geharmoniseerd. • In 2023 zijn diverse digitale systemen omgebouwd, zodat zij voldoen aan de standaard die de Omgevingswet stelt.
	• In 2023 zijn voorbereidingen genomen om te komen tot een Omgevingsplan. Zo is het handboek Omgevingsplan in 2023 opgeleverd. • In 2023 zijn voorbereidingen genomen om te komen tot een concept- Omgevingsvisie. • In 2023 zijn de minimale actiepunten (VNG-model) bijna afgrond.

Doelstelling	Het vereenvoudigen van processen waardoor meer ruimte ontstaat voor ruimtelijke initiatieven
	• Het jaar 2023 stond vooral in het teken van het wederom uitstellen van de invoering van de Omgevingswet. Uitstel naar 1 juli 2023 werd gevolgd naar uitstel 1 januari 2024. Desondanks is er steeds met dezelfde energie en enthousiasme aan de diverse projecten in Duo+ verband gewerkt. • Voor het opstellen van de Omgevingsvisie zijn de eerste drie stappen doorlopen. ◦ In de eerste stap is een inhoudelijke verkenning gemaakt vanuit het bestaande beleid en actuele plannen. Hieruit ontstaat een raamwerk dat de richting voor de volgende stappen bepaalt. ◦ In de tweede stap is met inwoners, ondernemers, verenigingen, ketenpartners en de gemeenteraad gesproken op basis van het raamwerk en de concrete gespreksagenda uit stap 1. Al deze belanghebbenden hebben inmiddels hun inbreng geleverd voor de omgevingsvisie van Ouder-Amstel. ◦ In de derde stap is een concept-omgevingsvisie opgesteld. Doordat de Omgevingswet officiceel per 1 januari 2024 officiceel in werking is getreden: • Zal er in het aankomende jaar beroep moeten worden gedaan op de septembercirculaire van 2024 voor de uitvoering van de Omgevingswet. Het is nog onduidelijk om welk bedrag dit gaat. • Is het noodzakelijk om het resterende budget van het algemene implementatiebudget van de Omgevingswet over te hevelen naar 2024.

Wat heeft het gekost?

Financieel overzicht Wonen en Ruimte

Wonen en Ruimte	R 2022	B2023 primitief	B2023 na wijziging	R 2023	Saldo
Baten	1.636	834	935	1.404	469
Lasten	1.461	1.824	2.063	2.309	-246
Resultaat voor bestemming	**175**	**-990**	**-1.127**	**-905**	**223**
Onttrekken aan reserves	-	-	-	59	59
Toevoegen aan reserves	-	-	-	-	-
Mutaties reserves	**-**	**-**	**-**	**59**	**59**
Resultaat na bestemming	**175**	**-990**	**-1.127**	**-846**	**282**

Toelichting Financieel overzicht

Lasten

De totale hogere lasten van € 246.000 worden voornamelijk veroorzaakt door:

- € 129.000 hogere personeelskosten als gevolg van inhuur vanwege lastig te vervullen vacatures.
- € 100.000 hogere kosten voor de implementatie van de omgevingswet, waarbij een deel van de kosten is doorbelast aan de gemeenten Diemen en Uithoorn.
- Een restant van € 17.000 bestaat uit diverse kleinere afwijkingen.

Baten

De totale hogere baten van € 469.000 worden voornamelijk veroorzaakt door: