

Jaarstukken 2022

20-10-2023

2.2.2 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 thuis wonen en duurzame ontwikkeling.



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?	- Natuurinclusieve, circulaire, klimaatadaptieve en geluidadaptieve woningbouw stimuleren. - Duurzame mobiliteit (waaronder OV) stimuleren. - Uitbreiden e-laadinfra. - Stimuleren acties en activiteiten gericht op klimaatadaptatie en toevoegen van biodiversiteit. - Inzetten op optimale samenwerking met woningcorporaties in de gemeente. - 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 nieuwbouw wordt toegepast in de gesprekken en afspraken met ontwikkelaars. - In het mobiliteitsplan zijn maatregelen opgenomen voor duurzame Mobiliteit. In 2023 wordt het mobiliteitsplan aangeboden aan de raad. - In 2022 zijn we voortvarend laadpalen gaan plaatsen net zoals de jaren daarvoor, waardoor we de meeste laadpalen per huishouden hebben staan in Nederland. - Samen met Eigen Haard en Woonzorg Nederland is de gemeente in 2022 gestart met het project balkons vergroenen. De zonnepanelen worden als eerste aangepakt. De gemeente heeft meegedaan aan het NK Tegelwippen. In 2022 heeft de gemeente hier vooral via (social) media aandacht voor gevraagd en geen concrete projecten opgezet. Toch zijn er 360 gewipte tegels gemeld. In 2023 wil de gemeente dit verder opzetten. Samen met de Denktank, duurzame inwoners, wordt een project struikroof opgezet bij de Van der Loosstraat. - Afgelopen jaar hebben veel gesprekken plaatsgevonden met de woningcorporaties in de gemeente. We hebben elkaar veel opgezocht en dit is de samenwerking ten goede gekomen. We weten elkaar goed te vinden en proberen elkaar zoveel mogelijk bij projecten te betrekken (onder andere vergroenen balkons). In 2022 zijn Eigen Haard, de Huurdersvereniging en de gemeente begonnen met aanvullende jaarafspraken op te stellen voor 2023 en 2024 (op basis van de prestatieafspraken). In deze jaarafspraken hebben we aanvullende afspraken gemaakt over onze samenwerking en zetten we deze manier van werken de komende jaren voort. Met Woonzorg Nederland is afgesproken om elkaar in 2023 regelmatig te spreken en zijn we in 2022 begonnen met het opstellen van een actielijst naar aanleiding van de prestatieafspraken. - Begin 2022 is het Verstedelijkingsconcept door onze gemeente onderschreven. Aandacht voor de gezonde leefomgeving in relatie tot Schiphol blijft. Verder zijn we dit jaar aan het werk gegaan met de fasering, om in kaart te brengen wat wanneer gepland staat en wat daarvoor nodig is. Hierbij is ook de grote woningbouwopgave in onze gemeente aan de orde en de opgaven die hiervoor op het gebied van infra zijn. Hiervoor is in 2022 financiering bij het Rijk aangevraagd en toegezegd.

Speerpunt: Stimuleren van woningaanbod

Doelstelling	Voldoende woningaanbod
Wat wilden we doen?	• Project Flexwonen in De Nieuwe Kern verder brengen. • 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. • Nieuwbouw wordt zoveel mogelijk gerealiseerd volgens het programma van eisen voor nieuwbouw van de gemeente Ouder-Amstel.
Wat hebben we ervoor gedaan?	• In 2022 vindt driewekelijks overleg plaats in het projectteam Flexwonen in de gemeente. Er zijn veel ontwikkelingen omtrent het project Flexwonen geweest in het afgelopen jaar en er wordt hard aan het project gewerkt. Ook in de regio zetten we ons project Flexwonen op de kaart. • In 2022 is op regionaal gebied veel samengewerkt. In MRA verband wordt bijvoorbeeld onderzocht hoe we flexwoningen versneld kunnen bouwen en wat daarvoor nodig is en of we daar als gemeente een overeenkomst voor willen tekenen. • Samen met de provincie Noord-Holland en in AM-verband werken we sinds 2022 hard aan het sluiten van een woondeal. 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. • Projectleiders geven het programma van eisen mee aan ontwikkelaars. In plannen wordt getoetst in hoeverre zij zich houden aan de eisen, wat wel/niet haalbaar is voor ontwikkelaars en wordt het gesprek hierover aangegaan.

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. • Maximale voorrang op huurwoningen voor inwoners Ouder-Amstel voortzetten door deelname pilot lokale beleidsruimte. • Implementatie starterslening. • Opstellen woonzorganalyse. • Onderzoeken welke maatregelen genomen kunnen worden om doorstroming te bevorderen. Voorbeelden: regionale versie van de regeling 'Van groot naar Beter', het inzetten van een doorstroommakelaar of een verhuiskostenvergoeding. • Eigenaren van woningen worden door de gemeente en de provincie ondersteund bij de kwaliteitsverbetering van de woning. • De mogelijkheden van de Wet opkoopbescherming uit te werken voor de gemeente Ouder-Amstel, eventueel in afstemming met de regiogemeenten.

Doelstelling	Mensen kunnen wonen in een woning die past bij hun behoefte
Wat hebben we ervoor gedaan?	• We liggen nog steeds op schema om in 2023 de nieuwe woonruimteverdeling in te voeren. De invoeringsdatum is gepland op 16 januari 2023. Voor de inwerkingtreding zijn we in 2022 achter de schermen hard bezig geweest om te zorgen dat de gemeente klaar is voor de ingangsdatum. Zo zijn er regels vastgesteld en mandaten voor de uitvoering zijn verleend. Met de corporaties is afgesproken welke woningen gelabeld worden voor situatiepunten. De afspraak is gemaakt dat bezwaar en beroep door de gemeente Amsterdam afgehandeld wordt voor de regiogemeenten. Dat is eenvoudiger in te richten en efficiënter dan dat iedere gemeente dat zelf doet, ook omdat de besluiten over het toekennen en intrekken van zoek- en situatiepunten al centraal worden genomen. • Inwoners uit Ouder-Amstel krijgen de maximale voorrang (30%) op huurwoningen van woningcorporaties. • De starterslening is beschikbaar voor inwoners sinds 2022. • De regionale woonzorganalyse is afgerond in 2022. • In 2022 is veel gedaan om inwoners te helpen bij het verbeteren van hun woning; er zijn verschillende groepsinkopen georganiseerd, energiecoaches en fixers ingezet en duurzaamheidsleningen afgegeven.
	• Regionaal zijn we nog aan het onderzoeken of we in AM-verband een doorstroommakelaar kunnen inschakelen. De Van Groot Naar Beter regeling is in 2022 aangepast, sinds augustus 2022 krijgen inwoners die zich aanmelden geen verhuiskostenvergoeding van Eigen Haard meer. Helaas heeft de gemeente niet de financiële middelen om een vergoeding zelf te bekostigen. De nettohuur van de nieuwe woning wordt wel indien nodig aangepast en is niet hoger dan de huidige nettohuur van de huurder die zich aanmeldt voor de regeling. • In verband met de drukte rondom het nieuwe woonruimteverdeelsysteem is het uitzoeken van de mogelijkheid rondom de opkoopbescherming in Ouder-Amstel uitgesteld.

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
Wat hebben we ervoor gedaan?	• In de huisvestingsverordening zijn regels opgesteld over het onttrekken van woonruimte. Indien er in 2022 initiatieven of meldingen van onttrekking binnenkwamen, zijn deze opgepakt. • Projectleiders geven de doelgroepenverordening mee aan ontwikkelaars en hierop wordt getoetst in visies en (bestemmings)plannen. Indien nodig worden aanvullende gesprekken gevoerd met ontwikkelaars. • Projectleiders geven de verordening sociale woningbouw mee aan ontwikkelaars en hierop wordt getoetst in visies en (bestemmings)plannen. Indien nodig worden aanvullende gesprekken gevoerd met ontwikkelaars.
	• In 2022 waren er geen duidelijke afspraken gemaakt over de taken m.b.t. de leegstandsverordening en de belegging hiervan bij team VTH. Eind 2022 is afgesproken om hier in 2023 rekening mee te houden zodat de leegstandsverordening ook daadwerkelijk uitgevoerd gaat worden.

Speerpunt:

Vorbereid 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. • Opstellen Omgevingsvisie inclusief kaders voor participatie. • Implementeren werkprocessen en werkwijzen binnen de organisatie. • De eisen rondom leges, mandaten en verordening planschade aanpassen conform de Omgevingswet. • Diverse digitale systemen worden omgebouwd, zodat zij voldoen aan de standaard die de Omgevingswet stelt en waardoor de dienstverlening verbetert. • Actualiseren van de huidige Welstandnota in een nota Omgevingskwaliteit. • Het instellen van een Commissie Ruimtelijke Kwaliteit ter vervanging van de welstandscommissie. • doelgroepenverordening en huisvestingsverordening actueel houden.
Wat hebben we ervoor gedaan?	• In 2022 is de Nota Omgevingskwaliteit (voorheen Welstandnota) door de raad vastgesteld. • De verordening Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is ingesteld. Deze verordening treedt tegelijk met de Omgevingswet in werking.
	• Het jaar 2022 stond vooral in het teken van het wederom uitstellen van de invoering van de Omgevingswet. Uitstel naar 1 juli 2022 werd gevolgd naar uitstel naar 1 januari 2023 en ondertussen naar 1 januari 2024. Desondanks is er steeds met dezelfde energie en enthousiasme aan de diverse projecten in DUO-verband gewerkt, zoals: ◦ het harmoniseren van diverse werkprocessen en werkwijze binnen de gemeentelijke organisatie. ◦ het aanpassen van de leges- en planschade verordening conform de omgevingswet. • Voor het opstellen van de Omgevingsvisie zijn de eerste twee doorlopen. ◦ In de eerste stap is een inhoudelijke verkenning gemaakt vanuit het bestaande beleid en actuele plannen. Hieruit is een raamwerk ontstaan 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 hun inbreng geleverd voor de omgevingsvisie van Ouder-Amstel. • Voor het voorbereiden op het werken met een Omgevingsplan van rechtswege is er gewerkt aan de eerste twee stappen. ◦ In de eerste stap is er een inventarisatie gemaakt van alle relevante gemeentelijke regelingen die iets zeggen over de fysieke leefomgeving. Dit omvat zowel het technisch aanpassen van de verordeningen als overige regelgeving. ◦ In de tweede stap is gewerkt aan een helder overzicht van rijksregels uit de Bruidsschat die niet wenselijk zijn voor de gemeente en die niet overgenomen worden met de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Dit overzicht wordt later gebruikt bij het opstellen van het Omgevingsplan. Ten aanzien van de Omgevingswet is nog aandacht nodig ten aanzien van: • Het opnieuw scannen in het aankomende jaar van de verordeningen en bruidsschat. • De septembercirculaire 2022 waarin voor de uitvoering van de Omgevingswet € 120.910 en voor de Wkb € 27.211 is ontvangen. • Het resterende budget van het algemene implementatiebudget van de Omgevingswet ter overheveling naar 2023, deze budgetvraag wordt opgenomen in de eerste bestuursrapportage 2023.
	• In 2022 lag de nadruk vooral op het nieuwe woonruimteverdeelsysteem. Hierdoor is de planning om de doelgroepenverordening en huisvestingsverordening aan te passen verplaatst naar 2023.

Wat heeft het gekost?

Financieel overzicht Wonen en Ruimte

Wonen en Ruimte	R2021	B2022 primitief	B2022 na wijziging	R2022	Saldo
Lasten	853	1.513	1.743	1.463	280
Baten	688	1.145	1.294	1.636	342
Saldo baten en lasten	-165	-368	-450	172	622
Toevoegingen aan reserves	-	-	-	-	-
Onttrekkingen aan reserves	-	-	-	-	-
Saldo reserves	-	-	-	-	-
Saldo	-165	-368	-450	172	622

Toelichting Financieel overzicht

Lasten

De per saldo € 280.000 lagere lasten worden veroorzaakt door de volgende over- en onderschrijdingen.

Lagere lasten voor Beleid en uitvoering Ruimtelijke ordening van € 330.000. Er is voor 2022 in het kader van de groei van de gemeente € 290.000 beschikbaar gesteld voor personeelslasten en overige diensten. Per abuis is dit niet meegenomen in de systematiek van de kostenverdeling van de personeelslasten. Daarnaast is er een lagere last van € 40.000 doordat er geen gebruik is gemaakt van overige diensten derden. Deze eenmalig geraamde kosten waren opgenomen voor het geval dit nodig zou zijn voor de programmering van de gebiedsontwikkeling. De onderzoeken bleken niet nodig te zijn.

Hogere lasten door diverse overige kleine verschillen € 50.000.

Baten

De per saldo € 342.000 hogere baten worden veroorzaakt door de volgende overschrijdingen.

Hogere baten voor leges bouwvergunningen van € 310.000. Een groot deel van de afwijking wordt veroorzaakt door de aanvraag voor het oprichten van een nieuwe verkeerscentrale (logistiek centrum metro verlengde Van Marwijk Kooystraat te Amsterdam-Duivendrecht) en een aanvraag voor het realiseren van een nieuwe brandweerkazerne in Duivendrecht. Daarnaast zijn er in het laatste kwartaal relatief veel aanvragen binnengekomen van particulieren en bedrijven voor (ver)bouwen van een woonhuis of bedrijfspand. Deze aanvragen zijn als voorschot op de daadwerkelijke baat meegenomen in de rekening. In 2023 moet blijken of we deze baten dan ook daadwerkelijk binnen gaan krijgen.

Hogere baten door diverse overige kleine verschillen van € 32.000.

Beleidskaders

Hieronder staan de kaderstellende documenten, de wetten en de verordeningen.

Kaderstellende documenten

- Erfgoedbeleid 2016-2020
- Woonvisie
- Beleidsnotitie Duurzaamheid Ouder-Amstel 2017-2021 Energiek en circulair
- Programma van Eisen voor nieuwbouw 2020
- Economische beleidsambitie Ouder-Amstel 2013

- Gemeenschappelijke regeling Belastingen Amstelland 2018
- Detailhandelstructuurvisie Ouderkerker aan de Amstel
- Visie op hotels is leisure in Ouder-Amstel en bouwstenen voor ontwikkelingen
- Behoefteraming kantoren Ouder-Amstel en bouwstenen voor ontwikkelingen
- Beleidsregels sanctiestrategie en hoogte dwangsom Ouder-Amstel 2017
- Beleidsregels evenementen Gemeente Ouder-Amstel 2017-2020
- Standplaatsenbeleid Ouder-Amstel 2012
- Welstandsnota Ouder-Amstel 2003
- Beleidsregels woonruimteverdeling gemeente Ouder-Amstel 2020
- Mobiliteitsvisie 2022

Wetten

- Omgevingswet
- Wet ruimtelijke ordening
- Leegstandswet
- Woningwet
- Huisvestingswet
- Wet Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving (VTH)
- Wet bevordering eigen woningbezit Ouder-Amstel Begroting 2021-2024 Pagina 65
- Huuprijzenwet woonruimte
- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (WABO)
- Crisis- en Herstelwet
- Bouwbesluit
- Monumentenwet 1988
- Erfgoedwet
- Besluit rijkssubsidiëring restauratie monumenten
- Provinciale monumentenverordening
- Besluit energieprestatie gebouwen
- Wet Natuurbescherming
- Wet geluidshinder
- Wet bodembescherming
- Wet op bedrijveninvesteringszone
- Klimaatakkoord; klimaatwet
- Kadasterwet
- Belemmeringenwet Privaatrecht
- Besluit beheer Sociale Huursector
- Besluit locatie gebonden subsidies
- Besluit woning gebonden subsidies
- Besluit ruimtelijke ordening

Verordeningen

- Huisvestingsverordening Ouder-Amstel 2021
- Verordening doelgroepen woningbouw Ouder-Amstel 2020
- Leegstandsverordening Ouder-Amstel 2020
- Verordening sociale woningbouw Ouder-Amstel 2020
- Procedureverordening voor tegemoetkoming in planschade
- Bouwverordening 2012
- Erfgoedverordening 2016
- Verordening Starterslening 2022

Portefeuillehouders

Wethouder V.L.M. Frequin 2e locoburgemeester	Portefeuille • Ruimtelijk beleid • Volkshuisvesting/Wonen • Bestemmingsplannen • Bouw- en woningtoezicht • Grondbeleid
Wethouder D. de Jager 3e locoburgemeester	Portefeuille • Milieu en duurzaamheid

Indicatoren Wonen en Ruimte

In de onderstaande tabel zijn de meest recente cijfers opgenomen die ter beschikking zijn op het moment van het opstellen van de Jaarstukken 2022.

Indicator	Eenheid	Periode	Ouder-Amstel	Nederland	Bron
Nieuw gebouwde woningen	per 1000 woningen	2021	1,3	8,9	waarstaatjegemeente.nl
Percentage goedkope scheefwoners	%	2020	12,8	11,6	waarstaatjegemeente.nl
Percentage dure scheefwoners	%	2020	17,4	15,4	waarstaatjegemeente.nl
Waardering voor de buurt als leefomgeving	%	2018	8,18	8,09	waarstaatjegemeente.nl
Woningen naar eigendom: koopsector	%	2021	54,7	57,1	waarstaatjegemeente.nl
Woningen naar eigendom: corporatiehuur-woningen	%	2021	31,6	28,8	waarstaatjegemeente.nl
Woningen naar eigendom: overige huur	%	2021	13,7	13,9	waarstaatjegemeente.nl
Urgentie meldingen	stuks	2022	12	-	De Suite
Urgentie aanvragen	stuks	2022	11	-	De Suite
Urgentie toegekend	stuks	2022	10	-	De Suite

Naar alle categorieën woningen is op dit moment vraag, maar wel blijkt uit onderzoek dat er juist meer behoefte is aan (grondgebonden) eengezinswoningen. In de overleggen met ontwikkelaars wordt hier dan ook op gestuurd. Uit de cijfers blijkt ook dat er in de gemeente bovengemiddeld veel scheefwoners wonen. De woningcorporatie Eigen Haard stuurt er op om dit te verminderen. In de regio wordt de samenwerking opgezocht om te kijken of dit gezamenlijk opgepakt kan worden, bijvoorbeeld door het aannemen van een doorstroomcoach.

De klantmanagers hebben (tot en met 14-12-2022) met 61 inwoners gesprekken gevoerd over problemen met de woonsituatie. Dit heeft uiteindelijk geleid tot 11 aanvragen voor urgentie waarvan 10 toekenningen.