Jaarstukken 2022

20-10-2023

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 huidhouden hebben staan in Nederland. • Samen met Eigen Haard en Woonzorg Nederland is de gemeente in 2022 gestart met het project balkons vergroenen. De zonnehofflats 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 regelmatiger 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:
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. • 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 bruidschat. • 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.