

Jaarstukken Ouder-Amstel 2024

07-11-2025

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 thuiswonen en ruimtelijke ontwikkeling, zoals de uitvoering van de Omgevingswet.



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 we.
Wat hebben we ervoor gedaan?	• In het kader van de leefbaarheid in het Zonnehofgebied is een escalatieoverleg geweest tussen gemeente, Woonzorg Nederland en ParkPlaza. Dit heeft er toe geleid dat de brandveiligheid niet meer in het gedrang is. • In 2024 is het proces voor de prestatieafspraken met Woonzorg Nederland en Eigen Haard voltooid. Ondertekenen door de gemandateerde wethouder vindt plaats in 2025. • We zetten ons, samen met andere lokale overheden, in voor het beperken van overlast van emissies (geluid, fijnstof) van de luchthaven Schiphol. Dat doen wij onder andere door deelname aan en agendering in de Bestuurlijke Regie Schiphol (BRS). Wij brengen de noodzaak tot beperking van overlast ook onder de aandacht van diverse partijen zoals het ministerie van IenW, Schiphol en LVNL.
	• Voor de overige zaken op het gebied van leefbaarheid van het Zonnehofgebied is ParkPlaza de regievoerder.

Speerpunt: Stimuleren van woningaanbod

Doelstelling	Voldoende woningaanbod en een toegankelijke woningmarkt voor een diversiteit aan mensen
Wat wilden we doen?	• Versterken regionale samenwerkingen voor 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 2024 regelmatig overleg geweest. Partijen houden elkaar goed op de hoogte en werken op verschillende thema's samen. • Binnen het programma Gebiedsontwikkeling wordt gewerkt aan het project Flexwonen. • Ymere gaat 330 flexwoningen bouwen. Deze woningen staan er voor de duur van 15 jaar en krijgen daarna een definitieve plek in De Nieuwe Kern. • 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. • Het meldpunt goed verhuurderschap wordt uitgebreid als gevolg van de invoering van de wet betaalbare huur.
	• In 2025 wordt de woonzorgvisie vastgesteld. De keuzes die hierin worden gemaakt worden verwerkt in de nieuwe huisvestingsverordening.

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?	• In ruimtelijk projecten worden afspraken gemaakt over levensloopbestendige woningen. • Maatregelen ter verbetering van de doorstroming staan in de in 2025 vast te stellen woonzorgvisie. Daarnaast worden op regionaal niveau de mogelijkheden onderzocht. • De kwaliteitsverbetering van woningen is opgepakt onder het thema duurzaamheid.
Wat loopt er nog?	• In 2024 is het concept van de woonzorgvisie in het college gebracht. De definitieve visie wordt in 2025 vastgesteld. • Evaluatie van de nieuwe woonruimteverdeling vindt plaats in 2026
Wat is er niet gebeurd?	

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 2024 zijn interne werkinstructies gemaakt voor het afgeven van de vergunningen op basis van de Huisvestingsverordening Ouder-Amstel 2024. Het gaat daarbij onder andere om woningsplitsing, woningvorming, omzetting en verstrekken van een starterslening. In totaal zijn hier 3-4 aanvragen voor binnengekomen. Na vaststelling van de woonzorgvisie wordt de huisvestingsverordening hierop aangepast. Hierbij wordt veranderende wet- en regelgeving meegenomen.

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. • Implementeren van de minimale actielijst (VNG-model). • Implementeren werkprocessen en werkwijzen binnen de organisatie, zoals intake- en omgevingstafel. • 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?	• Om te komen tot een omgevingsplan en de daarbij te hanteren uitgangspunten, is een plan van aanpak vastgesteld. • Bij het opstellen van het nieuwe deel van het omgevingsplan wordt rekening gehouden met de instructieregels. • De minimale acties gericht op de implementatie van de Omgevingswet (zoals beschreven in het VNG-model) zijn doorgevoerd. Dit betekent niet dat de gemeente gereed is. In 2025 en verder (de zogenaamde transitiefase) is de focus gericht op het werken conform de Omgevingswet. • In 2024 is het interne proces met betrekking tot de afhandeling van vergunningaanvragen gestroomlijnd. De omgevingstafel is ingericht en wordt gebruikt bij initiatieven waar veel disciplines adviezen moeten verstrekken. Dit komt in de praktijk (nog) niet veel voor. • Het meldingsproces onder de Wkb is ingericht. Er zijn in 2024 geen Wkb-projecten aangedragen en uitgevoerd.
	• Er zijn verschillende applicaties (digitale systemen) aangeschaft om te kunnen werken met het Digitale Stelsel Omgevingswet (DSO) en om vragenbomen te kunnen opstellen die moeten helpen bij het geven van antwoorden op vragen over het nodig zijn van een vergunning. Het werken met deze applicaties vergt constante aandacht en zal in 2025 en de jaren daarna worden voortgezet
	• Voor 2025 staat het werken met programma's geagendeerd.

Wat heeft het gekost?

Financieel overzicht Wonen en Ruimte

Wonen en Ruimte	R2023	B2024 primitief	B2024 na wijziging	R2024	Saldo
Lasten	2.309	2.408	2.650	2.898	-248
Baten	1.404	1.233	1.233	988	-244
Saldo baten en lasten	**-905**	**-1.176**	**-1.417**	**-1.909**	**-492**
Toevoegingen aan reserves	-	-	-	-	-
Onttrekkingen aan reserves	59	-	-	-	-
Saldo reserves	**59**	**-**	**-**	**-**	**-**
Saldo	**-846**	**-1.176**	**-1.417**	**-1.909**	**-492**

Toelichting Financieel overzicht
Lasten
De hogere lasten van € 248.000 worden hoofdzakelijk veroorzaakt door het volgende:

- € 381.000 hogere personeelskosten op diverse deeltaakvelden door inhuur vanwege moeilijk te vervullen vacatures. Daarnaast zijn € 68.000 aan kosten gemaakt voor de Omgevingswet die zijn doorbelast aan de gemeente Diemen en Uithoorn (zie

toelichting baten). Ook zijn er kosten gemaakt voor de penvoering van AM Wonen. De inkomsten die hier tegenover staan, waren niet begroot (zie toelichting baten).
- € 30.000 lagere lasten bestemmingsplannen. Dit budget moet nog structureel worden toegewezen aan de Omgevingswet.
- € 55.000 lagere lasten voor startersleningen omdat deze nog niet zijn verstrekt. Het gaat hier om beheerskosten, bankkosten en rentelasten.
- € 27.000 lagere lasten voor advieskosten op Bouw- en woningtoezicht.
- Het resterende verschil betreft per saldo € 21.000 lagere lasten ten opzichte van de begroting en wordt niet nader toegelicht.

Baten
De lagere baten van € 244.000 worden hoofdzakelijk veroorzaakt door het volgende:

- € 359.000 lagere opbrengsten bouwleges omdat de vergunning voor De Nieuwe Kern-Smart Mobilty Hub in 2024 nog niet was aangevraagd. Daarnaast zijn de legesopbrengsten van Flexwonen lager omdat in de begroting rekening was gehouden met het realiseren van 420 tijdelijke woningen maar de aanvraag op basis van de definitieve planuitwerking van het project was gebaseerd op 318 tijdelijke woningen.
- € 61.000 hogere opbrengsten voor Wonen omdat het penvoerderschap en het daarbij behorende resterend budget inzake AM overleg is overgedragen van de gemeente Diemen naar de gemeente Ouder-Amstel.
- € 68.000 hogere opbrengsten omdat er kosten in rekening zijn gebracht bij de gemeenten Diemen en Uithoorn voor gezamenlijke werkzaamheden in het kader van de uitvoering van de Omgevingswet.
- Het resterende verschil betreft per saldo € 14.000 lagere opbrengsten ten opzichte van de begroting en wordt niet nader toegelicht.

Toevoeging aan reserves
Er zijn geen afwijkingen geconstateerd.

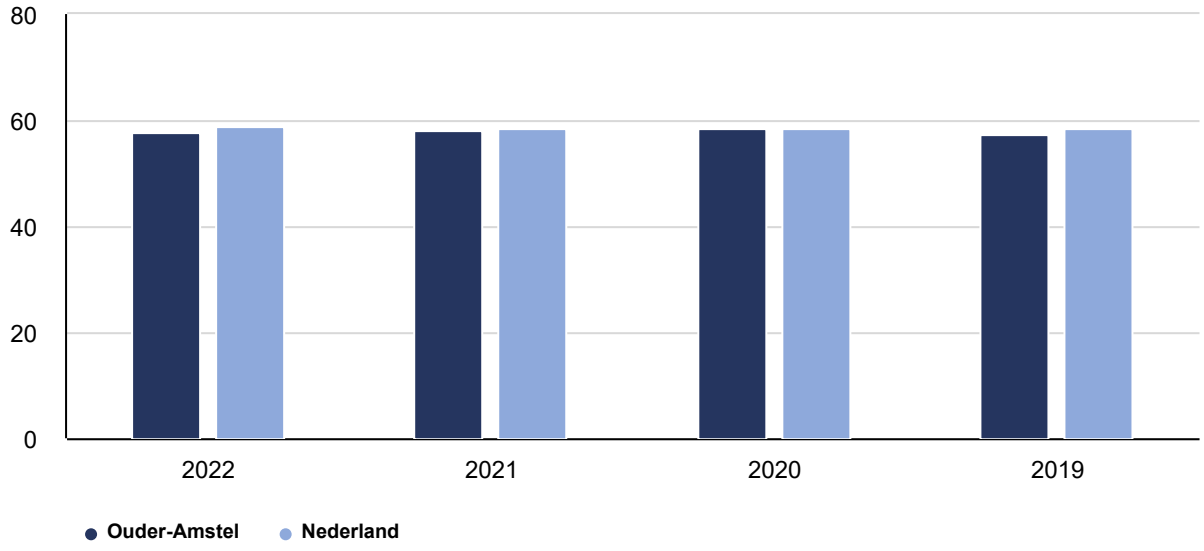
Onttrekking aan reserves
Er zijn geen afwijkingen geconstateerd.

Portefeuillehouders

Wethouder V.L.M. Frequin 2e locoburgemeester	**Portefeuille** • Ruimtelijk beleid • Volkshuisvesting/Wonen • Bestemmingsplannen • Bouw- en woningtoezicht • Grondbeleid • Uitvoering Omgevingswet

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 2024. Het onderzoeksrapport is up to date gemaakt tot het jaartal 2022. Dit jaar volgen nieuwe cijfers, maar het is nog onbekend wanneer deze nieuwe cijfers gepubliceerd worden.

Thuiswonende kinderen die verhuisgeneigd zijn



Huishoudens in koopwoningen naar WOZ-waarde van 2022 (CBS Lokale monitor wonen)

	Ouder-Amstel	Nederland
> € 425.000	86,9%	36,3%
€ 325.000 en € 425.000	7,7%	22%
€ 240.000 en € 325.000	4,7%	26,9%
< € 240.000	0,6%	14,4%
Onbekend	0,1%	0,4%

Aantal nieuwbouw woningen

