

Jaarstukken 2020

20-07-2021



Definitief vastgesteld dd. 8 juli 2021

Portefeuillehouders

Wethouder A.A.M. Boomgaars 3e locoburgemeester	Portefeuille • ABP
Wethouder W. Jansen 4e locoburgemeester	Portefeuille • De Nieuwe Kern • Ouderkerk Zuid
Wethouder C.C.M. Korrel 2e locoburgemeester	Portefeuille • Zonnehof • Centrumplan

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: Implementatie Omgevingswet

Doelstelling	Het vereenvoudigen van processen waardoor meer ruimte ontstaat voor ruimtelijke initiatieven.
Wat wilden we doen?	• Uitvoeren plan van aanpak implementatie Omgevingswet van DUO-gemeenten. • Ontwikkelen en implementeren werkprocessen en werkwijzen binnen de organisatie. • Voorbereiding voor het opstellen van de omgevingsvisie.
Wat hebben we ervoor gedaan?	• Het plan van aanpak van de DUO-gemeenten is opgepakt en gestart. Er is vorig jaar gewerkt aan het inkopen van de ICT en het harmoniseren van werkprocessen. • De werkprocessen harmoniseren is gestart. • Daarnaast is een opleidingsplan opgesteld en ingekocht zodat medewerkers klaar zijn voor deze grote verandering van werken. • Voor het opstellen van de Omgevingsvisie is een roadmap opgesteld en is gestart met het inventariseren van het huidige beleid en projecten. Daarmee krijgen we inzicht wat inhoudelijk nodig is om de Omgevingsvisie op te stellen.

Speerpunt: 'Herziening welstandsnota tot een nota omgevingskwaliteit'

Doelstelling	Het vereenvoudigen van processen waardoor meer ruimte ontstaat voor ruimtelijke initiatieven.
Wat wilden we doen?	Een heldere, compacte en bruikbare Welstandsnota opstellen die aansluit op het bestaande gemeentelijk beleid zoals de erfgoedvisie en de in ontwikkeling zijnde omgevingsvisie.
Wat hebben we ervoor gedaan?	Vorig jaar is begonnen met fase 1: het inventariseren en het evalueren van het huidige (Welstands)nota. Is voor het uitvoeren van fase 1 roadmap/planning opgesteld. Hiervoor is een ambtelijke startbijeenkomst geweest en interviews van inwoners, het college, ambtenaren en is een enquête onder inwoners verspreidt.

Speerpunt: Stimuleren van woningaanbod

Doelstelling	Mensen kunnen wonen in een woning die past bij hun behoefte
Wat wilden we doen?	• Langer zelfstandig wonen stimuleren. • Stimuleren behoud en realisatie van diverse woonsegmenten, waaronder met name woningen voor jongeren, starters en senioren. • Mogelijkheden onderzoeken voor realisatie betaalbare koopwoningen. • Voorbereiden implementatie starterslening. • Samenwerken met corporaties bij uitvoering woonvisie. • Versterken regionale samenwerkingen ten behoeve van versnelling regionale woningbouwopgave.
Wat hebben we ervoor gedaan?	• Bovenstaande uitgevoerd volgens planning. • Mogelijkheden onderzocht voor realisatie betaalbare koopwoningen op de locaties Aart van der Neerweg, Prinses Beatrixlaan en op de hoek van Polderweg/Schoolweg. • Regeling van Groot naar Beter is onder de loep gehouden. Hieruit is gekomen dat er meer gedaan moet worden aan communicatie en er betere afspraken moeten worden gemaakt in de regio. • Begin december zijn de Beleidsregels woonruimteverdeling vastgesteld.
	De voorbereiding voor de implementatie starterslening voor 2021 is uitgesteld door capaciteitstekorten in de organisatie.

Doelstelling	Op peil houden van de woningvoorraad door onttrekkingen van reguliere woonfuncties aan de woningvoorraad te beperken
Wat wilden we doen?	Bewaken regelgeving met betrekking tot vakantieverhuur.
Wat hebben we ervoor gedaan?	Gezien corona is hier minder aandacht aan besteed.

Doelstelling	Voldoende woningaanbod
Wat wilden we doen?	• Implementatie van een integrale herziening van de huisvestingverordening in verband met nieuwe woonruimteverdelingssystematiek. • Verkoop kavel Holendrechteweg als zelfbouwgrond.
Wat hebben we ervoor gedaan?	• Concept-beleid heeft ter inzage gelegen en de reacties zijn verwerkt in een aangepast beleidsvoorstel. • De gemeente heeft ondersteunt in het opstellen van de regionale concept-teksten voor de aanpassing van de Huisvestingsverordening. • Er is een woonakkoord met de provincie in ontwikkeling waarbij versnelling van de woningbouwrealisatie en het benutten van de bestaande betaalbare woningvoorraad prioriteiten zijn.
	• De grond aan de Holendrechteweg is nog niet verkocht, maar dit staat op de planning voor 2021.

Speerpunt: Verbeteren van de leefomgeving en het woongenot

Doelstelling	Kwaliteit leefomgeving en woongenot bevorderen
Wat wilden we doen?	• Duurzame woningbouw stimuleren. • Duurzame mobiliteit (waaronder OV) stimuleren. • Uitbreiden e-laadinfra. • Stimuleren acties en activiteiten gericht op klimaatadaptatie.
Wat hebben we ervoor gedaan?	• Bovenstaande uitgevoerd volgens planning. Daarnaast is het Programma van eisen voor nieuwbouw vastgesteld. • 5 Laadpalen geplaatst. • Opdracht verleend tot het maken van een uitvoeringsagenda klimaatadaptatie. • Samenwerken met corporaties bij uitvoering van de Woonvisie, waarin duurzaamheid een belangrijk aandachtspunt is. Hiertoe zijn opnieuw prestatieafspraken gemaakt met Eigen Haard en de Huurdersvereniging Ouder-Amstel.

Overige projecten

Kerkenvisie

In oktober 2020 heeft de gemeenteraad ingestemd met de kerkenvisie. In 2020 is ook in een deel twee een vertaalslag naar de invulling gemaakt.

Indicatoren Wonen en Ruimte

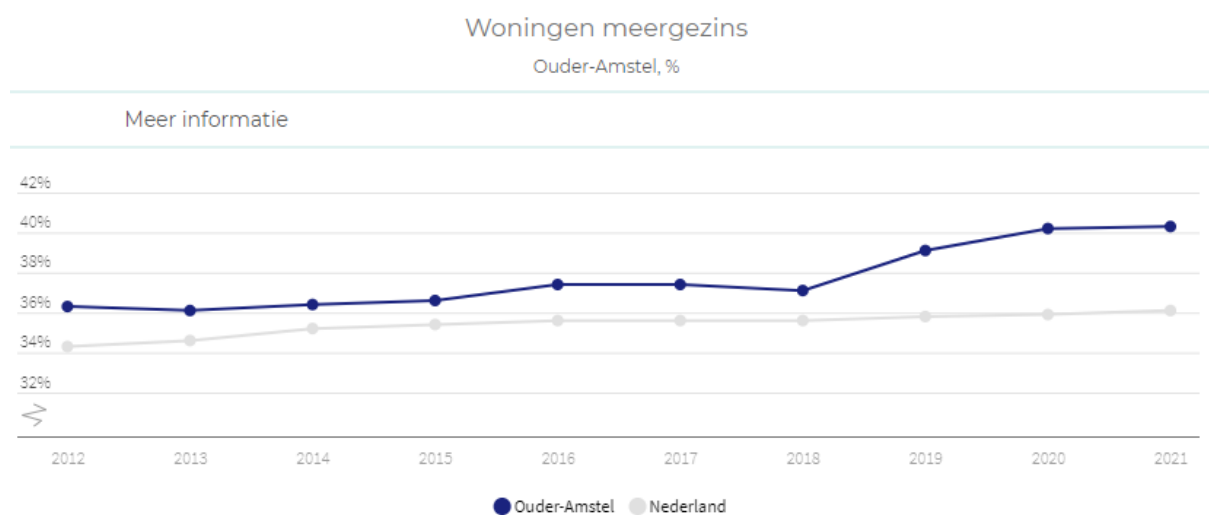
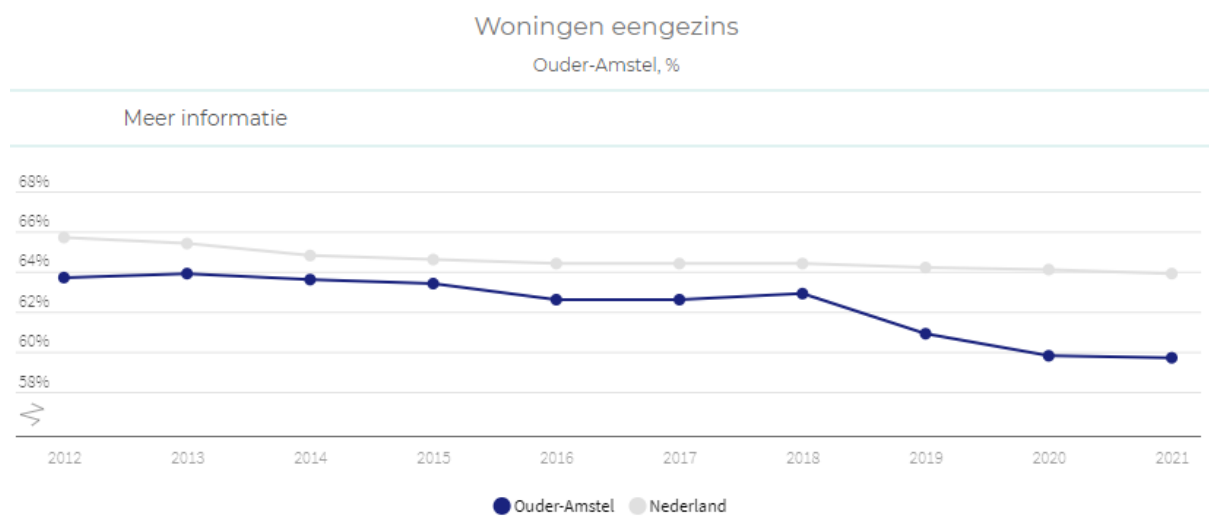
Indicator	Eenheid	Periode	Ouder-Amstel	Nederland	Bron
Aantal nieuwbouwwoningen, per 1.000 woningen.	aantal per 1.000	2019	21,8	9,2	waarstaatje gemeente.nl
Percentage goedkope scheefwoners	%	2018	16,1	12,1	waarstaatje gemeente.nl
Percentage dure scheefwoners	%	2018	15,6	12,5	waarstaatje gemeente.nl
Waardering voor de buurt als leefomgeving	%	2018	8,05	7,88	waarstaatje gemeente.nl

Het aantal meergezinswoningen is procentueel toegenomen, het aantal eengezinswoningen is procentueel afgenomen. Er zijn in totaal meer woningen bij gekomen. Naar alle categoriën 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. De waardering voor de leefomgeving is hoog in vergelijking met Nederland.

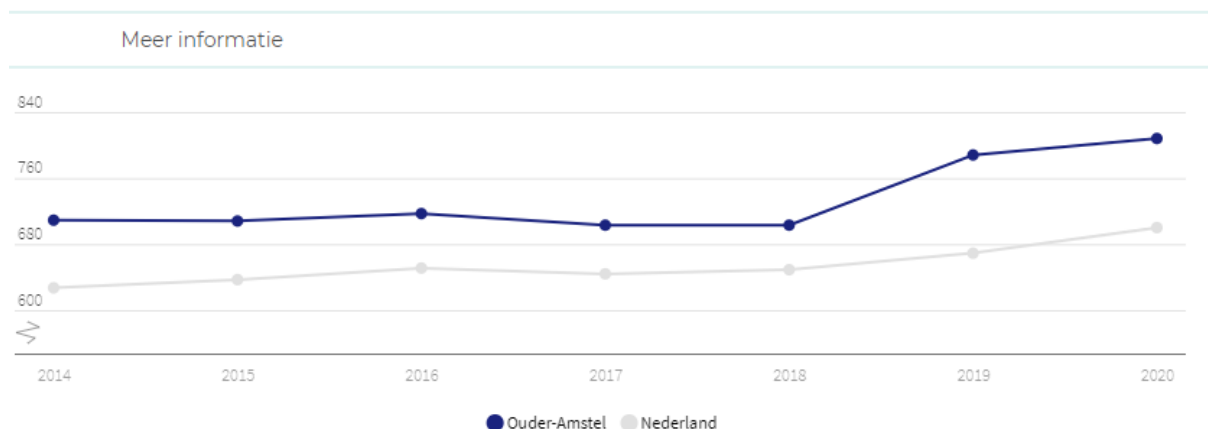
De WOZ waarde stijgt harder dan landelijk doordat de grond en woningen steeds meer in trek raken door regionale woningnood.

De demografische druk geeft een indruk van de mate waarin de 'werkenden' moeten voorzien in het onderhoud van de 'niet-werkenden'. Deze druk geeft de verhouding weer tussen het aantal jongeren plus ouderen enerzijds en het aantal 20-64-jarigen anderzijds. Deze is al jaren hoger dan het landelijk gemiddelde maar deze kruipen langzaam naar elkaar toe.

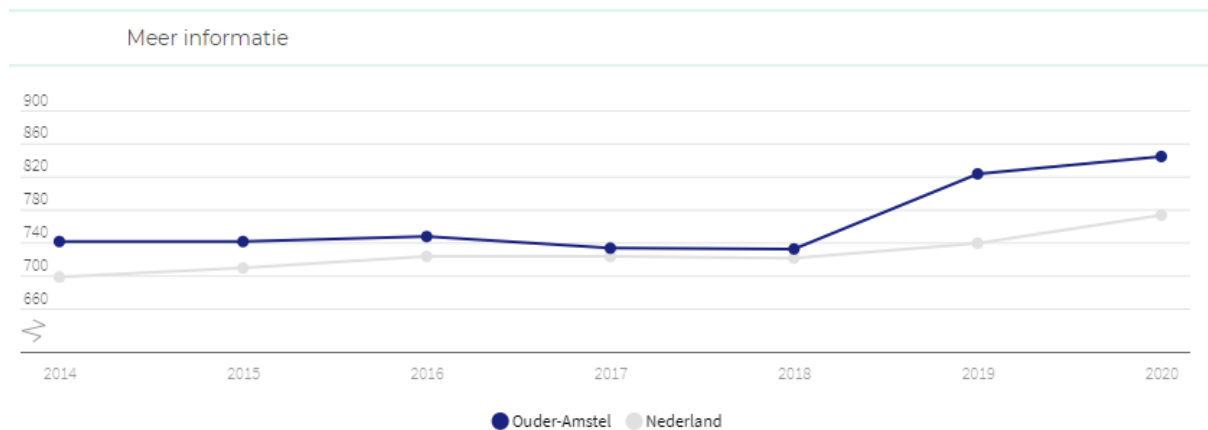
De gemeentelijke woonlasten voor eenpersoonhuishouden en voor meerpersoonhuishouden zijn het afgelopen jaar gestegen, zoals we ook terug zien in de landelijke trend. Dit komt deels door de toegenomen Woz waarde van woningen binnen de gemeente die , gelegen dicht bij Amsterdam, mee gaat in de sterke waardetoeename.



Gemeentelijke woonlasten éénpersoonshuishouden Ouder-Amstel, €



Gemeentelijke woonlasten meerpersoonshuishouden Ouder-Amstel, €



Wat heeft het gekost?

Financieel overzicht Wonen en Ruimte

Wonen en Ruimte	Rekening 2019	Begroot primitief 2020	Begroot na wijziging 2020	Rekening 2020	Vershil rekening versus begroting na wijziging
Baten	392	743	543	921	378
Lasten	341	527	754	440	314
Resultaat voor bestemming	51	216	-211	481	692
Onttrekken aan reserves	-	-	200	-	-200
Toevoegen aan reserves	-	-	-	-	-
Mutaties reserves	-	-	200	-	-200
Resultaat na bestemming	51	216	-11	481	492

Toelichting Financieel overzicht

Aan de batenkant is sprake van een voordeel van € 378.000 ten opzichte van de begroting 2020 na wijziging. Dit wordt veroorzaakt door extra opbrengsten en minder lasten:

Extra leges Bouwvergunningen (voordeel € 363.000)

In de primitieve begroting was een bedrag opgenomen voor te ontvangen leges ad € 723.000. Met name door het Corona-virus werd onduidelijk in hoeverre dit van invloed zou zijn op de aanvragen van de bouwvergunningen en de daaraan gekoppelde te ontvangen bouwleges. Om die reden is in de eerste bestuursrapportage aangegeven dat de te ontvangen bouwleges verlaagd moesten gaan worden met € 200.000 Tot en met juni 2020 was slechts 9% van de in de begroting opgenomen te ontvangen bouwleges gerealiseerd. Met name in december zijn de aanvragen aanzienlijk geweest. Van de totale te ontvangen bouwleges bedroeg het percentage die maand 48%. Uiteindelijk blijkt aan totaal in rekening gebrachte bouwleges € 886.000 te bedragen wat een voordeel t.o.v. de gewijzigde begroting betekent van € 363.000. Tevens was in de bestuursrapportage opgenomen dat door de verlaging van de inkomsten, een onttrekking zou gaan plaatsvinden aan de 'algemene reserve vrij besteedbaar'. Door het behaalde voordeel is deze onttrekking niet meer noodzakelijk.

Extra leges Welstandtoezicht (voordeel € 15.000)

Naast de bouwleges is ook nog een klein voordeel te melden als gevolg van hogere legesinkomsten voor Welstandtoezicht.

Aan de lastenkant is sprake van een voordeel van € 314.000 ten opzichte van de begroting 2020 na wijziging. Dit wordt veroorzaakt door:

Bestemmingsplan buitengebied (voordeel € 24.000)

De werkzaamheden voor het opstellen van het facetbestemmingsplan Buitengebied zijn niet uitgevoerd in 2020 maar zullen vermoedelijk gaan plaatsvinden in 2021. Het benodigde budget zal dan ook overgeheveld moeten worden naar volgend jaar. Zie Overheveling naar 2021.

Toezicht en handhaving (voordeel € 129.000)

In de bestuursrapportage is een budget gevraagd voor toezicht en handhaving in het kader van Corona. Het budget is onder dit programma-onderdeel geboekt. De werkelijke uitgaven zijn echter verspreid binnen het programma-onderdeel Veiligheid.

De coronakosten zijn vooral gaan zitten in:

- verkeersregelaars (Ronde Hoep, Dorpstraat, Ouderkerkerplas)
- verschillende uitrustingskosten voor de Boa's en toezichthouders om verantwoord op te kunnen treden (extra vervoer, extra uniformen en steekvesten, portofoons, ICT toepassingen)
- inzet inhuur voor controles tijdens opening van de Horeca en de terrassen in de zomerperiode
- inhuur van een interim hoofd handhaving om aansturing te geven aan de Boa's en toezichthouders omdat de werkdruk voor teamleider te hoog werd.

Interne doorberekening salarislasten (voordeel ad € 148.000)

Als gevolg van lagere salarislasten is er tevens sprake van een lagere doorberekening van de salarislasten bij Wonen en Ruimte.

Overige afwijkingen (voordeel € 13.000)
Diverse overige afwijkingen.

Overheveling naar 2021

Het budget voor het opstellen van het facetbestemmingsplan Buitengebied is niet gebruikt dit jaar en moet overgeheveld worden naar 2021. Het project is in de opstartende fase waar nog geen kosten voor gemaakt werden.

Beleidskaders

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

Wetten

- Woningwet
- Wet ruimtelijke ordening
- Huisvestingswet
- Beleidsregel ex artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht met betrekking tot de toepassing van art. 13b Opiumwet (drugs-overtredingen/hennepteelt) en art. 174 Gemeentewet (voorbereidende handelingen/growshops)

Kaderstellende documenten

- Woonvisie Ouder-Amstel 2016
- Welstandsnota Ouder-Amstel 2003
- Standplaatsenbeleid Ouder-Amstel 2012
- VTH Beleidsplan 2017 - 2020 Ouder-Amstel
- Leidraad Inrichting Openbare Ruimte Ouder-Amstel (LIOR)
- Integraal Beleidsplan Openbare Ruimte Ouder-Amstel (IBOR) (in werking per 18-3-2020)

Verordeningen

- Huisvestingsverordening 2020
- Verordening doelgroepen sociale woningbouw Ouder-Amstel 2020
- Leegstandsverordening Ouder-Amstel 2020
- Verordening Sociale Woningbouw Ouder-Amstel 2020
- Bouwverordening 2012
- Erfgoedverordening 2016
- Exploitatieverordening gemeente Ouder-Amstel 2003
- Paracommercieverordening
- Procedureverordening voor tegemoetkoming in planschade
- Algemene Plaatselijke Verordening Ouder-Amstel 2019
- Kwaliteitsverordening VTH

Beleidsregels

- Beleidsregels woonruimteverdeling gemeente Ouder-Amstel
- Beleidsnotitie Duurzaamheid Ouder-Amstel 2017 Energiek en circulair
- Beleidsregels sanctiestrategie en hoogte dwangsom Ouder-Amstel 2017
- Beleidsregel Wet aanpak woonoverlast gemeente Ouder-Amstel 2019

Portefeuillehouders

Wethouder B.M. de Reijke 1e locoburgemeester	Portefeuille • Ruimtelijk beleid • Volkshuisvesting/Wonen • Bestemmingsplannen • Bouw- en woningtoezicht • Grondbeleid
Wethouder A.A.M. Boomgaars 3e locoburgemeester	Portefeuille • Milieu en duurzaamheid

Corona

Extra handhavingsverzoeken en uren toezicht

Het afgelopen zijn veel meer handhavingszaken binnen gekomen bij de gemeente. Hierdoor waren er 38 meer bezwaarzaken en zo'n 12 handhavingszaken meer dan begroot. Door de grote vraag lopen zaken langer door dan normaal. Deze extra hoeveelheid werk wordt naar verwachting in 2021 opgelost door extra capaciteit vrij te maken. Voor de inhuur van toezichthouders en boa's zijn extra kosten gemaakt van € 159.000.

2.2.3 Economie en toerisme

Met het goed bewaarde cultureel erfgoed, een rijke historie, het museum, trekker Beth Haim en de ligging aan de Amstel is Ouderkerk een 'sterk merk' voor het uitbouwen van de toeristische-recreatieve potentie.

In de kernen dient een passend voorzieningen- en winkelaanbod te zijn voor eigen inwoners (en in Ouderkerk ook voor toeristen). Kernaspecten zijn: faciliterende en stimulerende rol voor de gemeente, veel ruimte voor ondernemers/ inwoners met goede initiatieven en kwaliteitsverbetering dorpscentrum zowel voor onze inwoners en om meer bezoekers te trekken.