



Kerkbrug

Gemeente Ouder-Amstel Programmabegroting 2026-2029

19-11-2025

ONTTREKKINGEN AAN RESERVES

Vanaf 2026 wordt er € 23.000 onttrokken aan de reserve Centrumplan ter dekking van kapitaallasten.

Indicatoren Projecten

Voor het thema Projecten zijn er geen indicatoren opgenomen.

3.2.2 Wonen en Ruimte

In onze gemeente gaat aandacht uit naar de grote behoefte aan woonruimte voor alle doelgroepen, naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Onder dit thema vindt u de speerpunten en acties voor deze belangrijke thema's. We willen de leefomgeving en het woongenot verbeteren en verduurzamen, het woningaanbod stimuleren en de bestaande woningvoorraad optimaal benutten. We werken op grond van de Omgevingswet. Het omgevingsplan, waarin alle juridische regels over de fysieke leefomgeving zijn opgenomen, wordt gefaseerd opgesteld en er wordt gewerkt met de instrumenten die de Omgevingswet ons biedt, waardoor meer ruimte ontstaat voor ruimtelijke initiatieven.

Wat willen we bereiken en wat gaan we ervoor doen?

Speerpunt: Kwaliteit leefomgeving en woongenot bevorderen

Doelstellingen/Acties
Kwaliteit leefomgeving en woongenot bevorderen.
<ul style="list-style-type: none">Inzetten op samenwerking met corporaties en huurdersorganisatie(s).Samen met woningcorporaties werken aan de leefbaarheid, met focus op het Zonnehofgebied.

Speerpunt: Stimuleren van woningaanbod

Doelstellingen/Acties
Voldoende woningaanbod en een toegankelijke woningmarkt voor een diversiteit aan mensen.
<ul style="list-style-type: none">Woonzorgvisie Ouder-Amstel 2025-2040 is in 2025 vastgesteld. De woonzorgvisie is uitgewerkt in een uitvoeringsprogramma waaraan wordt gewerkt in 2026.Versterken regionale samenwerkingen en samenwerking met de provincie voor versnelling regionale woningbouwopgave, volkshuisvesting en wonen & zorg.Samenwerking op het gebied van wonen & zorg voor ouderen en aandachtsgroepen verbeteren met beleggers/verhuurders, ontwikkelaars, corporaties, zorgpartijen en welzijn.De woonzorgopgave realiseren via nieuwbouw en doorstroming in bestaande bouw.Bouwen van zorggeschikte (en vooral geclusterde woningen) voor ouderen en voor verstandelijk- of lichamelijk gehandicapten, mensen met een psychische kwetsbaarheid.Voorrang voor inwoners uit Ouder-Amstel of voor beroepsgroepen en urgenten uit de regio bij nieuwe sociale verhuringen (maximaal 50%) en voorrang voor inwoners van Ouder-Amstel bij betaalbare koop.Kansen vergroten voor jongeren en starters: blijvende inzet op Jongerencontract, Starterslening en kamerverhuur onder voorwaarden.Differentiatie van huurprijzen in nieuwbouw sociale huur.Het stimuleren van zelfbewoning koopwoningen door anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht.

Speerpunt: Optimaal benutten bestaande voorraad

Doelstellingen/Acties
Mensen kunnen wonen in een woning die past bij hun behoefte.
<ul style="list-style-type: none">Beter passend wonen door met name doorstroom ouderen, onder andere via de voorrangregeling Van Groot Naar Beter en mogelijke inzet wooncoach.Inzet Jongerencontract en Starterslening.

Speerpunt: Actualisatie van verordeningen en beleidsregels van wonen

Doelstellingen/Acties
Om de speerpunten van wonen te realiseren is actualiseren van verordeningen en beleidsregels noodzakelijk.

Doelstellingen/Acties
Aan de hand van de Woonzorgvisie en het bijbehorende uitvoeringsprogramma actualiseren we de volgende beleidsdocumenten:
<ul style="list-style-type: none"> • Huisvestingsverordening • Regelgeving met betrekking tot onttrekken van woonruimte en vakantieverhuur • Doelgroepenverordening (overgangperiode tot 2032) • Leegstandsverordening • Verordening sociale woningbouw • Beleidsregels woonruimteverdeling

Speerpunt: Werken op grond van de Omgevingswet

Doelstellingen/Acties
Het gefaseerd opstellen van het omgevingsplan voor de gemeente Ouder-Amstel waarin alle juridische regels over de fysieke leefomgeving zijn opgenomen.
<ul style="list-style-type: none"> • Het werken aan het omgevingsplan voor de gebieden De Nieuwe Kern, Werkstad OverAmstel en de Buitengebieden. • Het treffen van voorbereidingen voor het verwerken van (delen van) de Parkeerverordening, de APV, de Bomenverordening, de Evenementenverordening, de Algemene Verordening Ondergrondse Infrastructuren (AVOI) en de Beheerverordening begraafplaats Karssenhof in het omgevingsplan. • Het vaststellen van het wijzigingsbesluit omgevingsplan voor de archeologische regels.

Doelstellingen/Acties
Het werken met de instrumenten uit de Omgevingswet. Dit moet onder meer leiden tot het vereenvoudigen van processen waardoor meer ruimte ontstaat voor ruimtelijke initiatieven.
<ul style="list-style-type: none"> • Het op basis van de vastgestelde omgevingsvisie werken met programma's die uitvoering geven aan de in de omgevingsvisie beschreven ambities. • Het meer gaan werken in de geest van de Omgevingswet door meer aandacht te schenken aan het feit dat de Omgevingswet een beleidscyclus is en dat de verschillende instrumenten die de Omgevingswet kent een relatie met elkaar hebben. • Evalueren van de geïmplementeerde werkprocessen rondom de intaketafel, waar ruimtelijke initiatieven worden besproken, en daar waar nodig bijstellen en aanscherpen. • Het treffen van voorbereidingen voor het herzien van de omgevingsvisie in 2027. Onze leefomgeving verandert voortdurend door maatschappelijke en natuurlijke ontwikkelingen. Daarom is in de in 2025 vastgestelde omgevingsvisie bepaald dat de omgevingsvisie in ieder geval één keer per twee jaar wordt bijgewerkt.

Wat mag het kosten?

Wonen en Ruimte	R2024	B2025	B2026	B2027	B2028	B2029
Lasten	2.898	2.928	2.764	2.739	2.742	2.747
Baten	988	1.280	1.240	1.035	1.417	1.456
Saldo baten en lasten	-1.909	-1.648	-1.524	-1.704	-1.326	-1.291
Toevoegingen aan reserves	0	0	0	0	0	0
Onttrekkingen aan reserves	-	-	52	-	-	-
Saldo reserves	-	-	52	-	-	-
Saldo	-1.909	-1.648	-1.472	-1.704	-1.326	-1.291

Toelichting Financieel overzicht

LASTEN

De lasten voor Wonen en Ruimte zijn in 2026 € 164.000 lager in vergelijking met 2025, dit wordt veroorzaakt door:

- € 50.000 incidenteel begroot in 2025 voor schaarsteonderbouwings verordeningen en extra budget bewonersondersteuning Azaleastraat in Duivendrecht;
- € 356.000 incidenteel begroot voor Omgevingswet en omgevingsplan voor diverse inhuur waaronder een jurist, projectleider en regisseur omgevingsplan en begeleiding voor participatietrajecten;
- € 25.000 incidenteel begroot in 2025 voor opleiding werken aan en met het omgevingsplan;

- € 50.000 incidenteel begroot in 2025 voor Nota van Uitgangspunten voor de buitengebieden;
- € 318.000 hogere salarislasten in 2026. Naast de CAO verhogingen zijn er ook extra salarislasten begroot voor inzet op de omgevingswet en omgevingsplan en de inzet van 0,5 FTE coördinator/kwartiermaker VTH.

Het restant verschil is < € 25.000 en wordt derhalve niet nader toegelicht.

BATEN

De baten voor Wonen en Ruimte zijn in 2026 € 40.000 lager in vergelijking met 2025, dit wordt veroorzaakt door:

- € 40.000 lagere bouwleges. In 2026 komen er mogelijk aanvragen voor grote bouwprojecten. Het is echter altijd onzeker of deze projecten doorgaan en wanneer de aanvraag precies komt. De bouwleges zijn conservatief geschat.

TOEVOEGINGEN AAN RESERVES

N.v.t.

ONTTREKKINGEN AAN RESERVES

- € 52.000 onttrekking aan de bestemmingsreserve Regionale samenwerking. Omdat er al jarenlang niet aan deze reserve wordt gedoteerd of onttrokken wordt deze bestemmingsreserve opgeheven en wordt het vrijvallen van het saldo toegevoegd aan het incidenteel resultaat.

Indicatoren Wonen en ruimte

Indicator	Periode	OA	NL	Bron
Nieuw gebouwde woningen (aantal per 1.000 woningen)	2024	0,5	8,4	Basisregistratie adressen en gebouwen

3.2.3 Economie en Toerisme

Ouder-Amstel blijft zich ontwikkelen als een aantrekkelijke bestemming door haar unieke combinatie van historisch erfgoed, cultuur en natuurlijke schoonheid. In 2026 zetten we onverminderd in op het versterken van deze kwaliteiten, met bijzondere aandacht voor toeristische en recreatieve mogelijkheden.

Nog steeds wordt gewerkt aan de kwaliteitsverbetering van het dorpscentrum om de leefbaarheid voor onze inwoners verder te bevorderen en om de aantrekkelijkheid voor bezoekers te verbeteren. Zo gebruiken we de kaders van de door de raad vast te stellen Retailvisie Ouder-Amstel 2025. Dit beleid richt zich op het versterken van de detailhandel in de gemeente en het creëren van een aantrekkelijk winkelklimaat in de kernen en gebiedsontwikkelingen. Er wordt ingezet op een gevarieerd en kwalitatief hoogwaardig winkelaanbod dat aansluit bij de behoeften van zowel inwoners als bezoekers. Het Retailbeleid omvat maatregelen om ondernemers te ondersteunen, leegstand tegen te gaan en de winkelgebieden aantrekkelijker en beter bereikbaar te maken. De gemeente neemt een faciliterende en stimulerende rol in, waarbij er veel ruimte is voor ondernemers en inwoners met goede initiatieven. Daarnaast worden acties opgezet als "Wees loyaal, koop lokaal".