

Programma 8 | Bouwen, wonen en gronden



Programma 8 | Bouwen, wonen en gronden

Programma doelstelling

Opsterland is een aantrekkelijke en vitale leefomgeving

Introductie op het programma en relevante trends en ontwikkelingen

Vanwege maatschappelijke ontwikkelingen kiest de gemeente steeds meer voor het zich beperken tot de gemeentelijke kerntaken en het inspelen op initiatieven vanuit de samenleving.

De nieuwe Omgevingswet, die per 2021 fasegewijs zal worden ingevoerd, vraagt anders denken en handelen. Wij zien hierbij goede mogelijkheden in het "gekanteld" werken. In de Omgevingsvisie 2015 - 2030 zijn daartoe al beleidsaanzetten gegeven. Hierin is beschreven op welke wijze de inbreng van inwoners, maatschappelijke organisaties, ontwikkelaars en ondernemers kunnen worden benut bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Het onderdeel "wonen" is nader uitgewerkt in de Woonvisie (2017). Deze dient onder meer voor het maken van prestatieafspraken met woningcorporaties en afspraken met andere maatschappelijke partners en de dorpen. Mede vormt het kader voor dorpsvisies, het gemeentelijk grondbeleid en de keuze voor locaties voor woningniewbouw .

Omdat onze planologische producten (bestemmingsplannen) actueel zijn en waar nodig achterstallig onderhoud is uitgevoerd bij ons ruimtelijk instrumentarium kan de overgang naar de Omgevingswet goed worden gerealiseerd.

De bestemmingsplannen voor het buitengebied, de kommen en de bedrijventerreinen en de nog van kracht zijnde beheerverordeningen zijn (afzonderlijk) te raadplegen onder www.ruimtelijkeplannen.nl (landelijke website).

Om gewenste ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren moet ruimte aan marktpartijen worden gegeven. Het wettelijk instrumentarium biedt daarvoor voldoende mogelijkheden.

Kaderstellende documenten

Omgevingsvisie 2015-2030

Woningbouwprogramma 2008 – 2020

Woonvisie 2017-2021

Welstandsnota Opsterland (laatste wijziging 2009)

Digitale agenda Opsterland (2015)

Vitaal Opsterland, visie op basisvoorzieningen en accommodaties (2010)

Criteria- en Uitgangspuntennotitie Vitaal Opsterland 2 (2012)

Scenario-notitie Vitaal Opsterland 2 (2012)

Einddocument Vitaal Opsterland 2 (2013)

Jaarverslag/programma ruimtelijke plannen 2015-2016

Herwaardering nog niet in exploitatie genomen grond (2012)

Nota grondbeleid (2018-2021)

Regionale afspraken wonen 2013-2020 Zuidoost Fryslân (2013)

Investeren in de woningvoorraad van Zuidoost Fryslân (2015)

Handhavingsbeleidsplan 2014-2018

Thema Ruimtelijke ordening

Thema Ruimtelijke ordening

De ruimte zodanig inrichten of herinrichten ter bevordering van een aantrekkelijke en vitale leefomgeving met inachtneming van wet- en regelgeving.

Doelstellingen

Wij kennen functies toe aan de gronden in Opsterland op zodanige wijze dat ze het meest ten opzichte van elkaar tot hun recht kunnen komen.

Maatregelen

Wij bevorderen natuurinclusieve landbouw

We streven naar een duurzame, natuurinclusieve landbouw in 2025 en ondersteunen daarvoor de landbouwdeals. Hierbij sluiten wij aan bij de provincie Fryslân. Het Deltaplan Biodiversiteitsherstel kan ons en onze partners ondersteunen. Bij het jaarlijkse overleg tussen gemeente en landbouw (Kritecommissie) wordt dit geagendeerd.

Portefeuillehouder: Wethouder A. Postma

Wij faciliteren herbestemming van agrarische gebouwen om verpaupering te voorkomen

Wij werken zoveel als mogelijk mee aan verzoeken om functiewijziging van agrarische gebouwen op basis van het geldende bestemmingsplan voor het buitengebied, waaronder de Ruimte voor Ruimteregeling en functiewijziging van bestaande (voormalige) agrarische bedrijven.

Portefeuillehouder: Wethouder A. Postma

We voeren structureel overleg met Staatsbosbeheer, Natuurmonumenten en It Fryske Gea

Wij voeren jaarlijks bestuurlijk overleg met de grote terrein beherende organisaties (TBO's) om op de hoogte te zijn van elkaars plannen en ontwikkelingen en een goede onderlinge afstemming te hebben.

Geagendeerd worden onderwerpen als biodiversiteit (gebiedsgerichte aanpak), recreatief netwerk, inzet mensen met afstand tot arbeidsmarkt.

Portefeuillehouder: Wethouder A. Postma

Borgen erfgoed 2020-2021

Als bouwsteen voor de Omgevingsvisie herijken we ons erfgoedbeleid.

Portefeuillehouder: Wethouder A. Postma

Opstellen ruimtelijk kwaliteitsbeleid 2020

In samenhang met het opstellen van erfgoedbeleid is het van belang cultuurhistorische waarden van de fysieke omgeving te beschermen in het gemeentelijk welstandsbeleid. Op grond van de Omgevingswet actualiseren we het gemeentelijk welstandsbeleid moeten plaats vinden.

Portefeuillehouder: Wethouder A. Postma

Wij stellen in het kader van de Omgevingswet een omgevingsvisie op in 2021

De omgevingsvisie Opsterland is in 2015 vastgesteld. In 2020 starten we met het opstellen van een nieuwe omgevingsvisie. Hiervoor worden bouwstenen verzameld rond onder andere duurzaamheid/energietransitie en erfgoed. De vaststelling vindt plaats na de invoering van de Omgevingswet (voorzien in 2021).

Portefeuillehouder: Wethouder A. Postma

Thema Wonen

Thema Wonen

Wij hebben een toekomstgericht woonklimaat, dat aansluit op demografische ontwikkelingen

Doelstellingen

Wij hebben een toekomstgericht woonklimaat, dat aansluit op demografische ontwikkelingen.

Maatregelen

Wij faciliteren goed onderbouwde woonplannen van de dorpen

Bij het faciliteren van goed onderbouwde woonplannen kan het gaan om plannen voor nieuwbouwwoningen, maar ook om plannen voor de kwaliteitsverbetering van bestaande woningen (herstructurering). Daarnaast maken we jaarlijks prestatieafspraken met de woningcorporaties Elkien en WoonFriesland en de huurdersvereniging De Bewonersraad.

Portefeuillehouder: Wethouder A. Postma

Wij ondersteunen initiatieven van ontwikkelaars op basis van de werkelijke woonbehoefte van de dorpen en we onderzoeken de daadwerkelijke realisatie

Voor woningbouw vormt de daadwerkelijke woningbehoefte de basis. Indien een actuele vraag vanuit een dorp realistisch is wordt al dan niet in samenspraak met marktpartijen bekeken op welke wijze hieraan invulling kan worden gegeven.

Portefeuillehouder: Wethouder A. Postma

We hebben een actuele woonvisie

We evalueren / actualiseren de Woonvisie 2017-2021.

Portefeuillehouder: Wethouder A. Postma

Verbonden partijen

Uitvoering van taken op het gebied van welstandsadviesing vindt plaats door de gemeenschappelijke regeling Hûs en Hiem.

Thema Grondexploitatie - niet bedrijventerreinen

Thema Grondexploitatie - niet bedrijventerreinen

De doelstelling van het grondbeleid is om op verantwoorde wijze het grondgebruik te beheren en op actieve of passieve (faciliterende) wijze gebruik te maken van grond voor ruimtelijke ontwikkelingen. Dit gebeurt binnen de daarvoor gestelde termijnen, tegen maatschappelijk aanvaardbare offers en passend binnen de door de raad geformuleerde doelstellingen op het gebied van ruimtelijk en maatschappelijk beleid.

Doelstellingen

Wij voeren een passend (actief – passief) grondbeleid.

Maatregelen

Maatwerk in grondbeleid bij de gebiedsontwikkeling Gorredijk

Binnen de kaders van het proces "Gebiedsontwikkeling Gorredijk" zal de gemeente per ontwikkellocatie in Gorredijk keuzes maken en beoordelen wat het optimale grondbeleid is. Er is grond van de gemeente en grond van derden beschikbaar voor woningbouw. Het kostenverhaal van gemeentelijke kosten zal onderdeel uitmaken van de keuzes per ontwikkellocatie.

Portefeuillehouder: Wethouder A. Postma

Beleidsindicatoren

Nieuw gebouwde woningen <i>(het aantal nieuwbouwwoningen, per 1.000 woningen.)</i>	<u>Opsterland:</u>		<u>Fryslân:</u>	<u>Nederland:</u>
	Realisatie:	2,9	4,8	7,2
<i>Bron: ABF - Systeem Woningvoorraad</i>		<i>Gegevensperiode: 2016</i>		
Gemiddelde WOZ-waarde <i>(gemiddelde WOZ waarde van woningen in duizend euro)</i>	<u>Opsterland:</u>		<u>Fryslân:</u>	<u>Nederland:</u>
	Realisatie:	€ 212	€ 176	€ 230
<i>Bron: CBS - Statistiek Waarde Onroerende zaken</i>		<i>Gegevensperiode: 2018</i>		

Demografische druk

<i>(het aantal personen van 0 tot 20 jaar en 65 jaar of ouder in verhouding tot de personen van 20 tot 65 jaar)</i>	<u>Opsterland:</u>		<u>Fryslân:</u>	<u>Nederland:</u>
	Realisatie:	78,6%	77,6%	69,8%
<i>Bron: CBS - Bevolkingsstatistiek</i>		<i>Gegevensperiode: 2019</i>		
Gemeentelijke woonlasten éénpersoonshuishouden <i>(Het gemiddelde totaalbedrag in euro's per jaar dat een eenpersoonshuishouden betaalt aan woonlasten.)</i>	<u>Opsterland:</u>		<u>Fryslân:</u>	<u>Nederland:</u>
	Realisatie:	€ 610	€ 631	€ 669
<i>Bron: COELO, Groningen</i>		<i>Gegevensperiode: 2019</i>		

Gemeentelijke woonlasten meerpersoonshuishouden <i>(Het gemiddelde totaalbedrag in euro's per jaar dat een meerpersoonshuishouden betaalt aan woonlasten.)</i>	<u>Opsterland:</u>		<u>Fryslân:</u>	<u>Nederland:</u>
	Realisatie:	€ 712	€ 723	€ 739
<i>Bron: COELO, Groningen</i>		<i>Gegevensperiode: 2019</i>		

Wat mag het kosten

Bedragen x €1.000

Exploitatie	Begroting 2019 (inc. wijzigingen)	Ontwerpbegroting 2020	MJB 2021	MJB 2022	MJB 2023
Lasten	2.201	2.694	3.008	1.731	1.405
Baten	2.718	2.355	3.394	1.086	783
Saldo van baten en lasten	517	-339	387	-645	-621
Gerealiseerd resultaat	517	-339	387	-645	-621

Resultaat programma

Programma 8	Begroting 2019	Begroting 2020	Vershil
Saldo vóór reservemutaties	517	-339	
Reservemutaties	366	275	
Resultaat na reservemutaties	883	-64	-947

Toelichting op de financiën

Het saldo op dit programma is in 2020 € 947.000 nadeliger dan in 2019.

Voor een belangrijk deel wordt dat veroorzaakt doordat het geraamde saldo op de bouwgrondexploitatie in 2020 € 608.000 nadeliger is dan in 2019. Voor een verdere toelichting kan worden verwezen naar de paragraaf grondbeleid.

Daarnaast zijn vanuit de Perspectiefbrief 2019 incidentele budgetten toegekend voor de Ontwikkelagenda Leefbaarheid voor de jaren 2020 € 85.000, voor 2021 € 90.000 en voor 2022 € 70.000.

Ook was er in 2019 een onttrekking uit de algemene reserve van € 25.000 voor Kansen voor Beetsterzwaag. Deze bate was er in 2020 niet.

Hiertegenover staat dat er in 2019 nog een incidenteel budget was van € 175.000 voor de invoering van de Omgevingswet. Dit budget is er in 2020 niet meer. Dus in 2020 is er een voordeel ten opzichte van 2019. Over de jaren 2017 tot en met 2019 waren incidentele middelen beschikbaar voor de invoering van de Omgevingswet. Omdat de invoering is uitgesteld tot 2021 zijn deze middelen niet allemaal besteed. De niet bestede middelen zijn gereserveerd voor de nog te maken kosten invoering Omgevingswet in 2020.

Als gevolg van de gewijzigde verdeling van de overheadkosten is er op dit programma een nadeel van € 168.000 ten opzichte van 2019 (zie ook de toelichting bij programma 0).

Ten slotte is in dit programma over 2019 een bezuiniging van € 260.000 verantwoord. Vanaf 2020 is dit structureel € 39.000. In 2019 betrof dit het laten vrijvallen van de reserves Komplannen en Duurzaam Bouwen. Voor een verdere specificatie en toelichting op de bezuinigingsmaatregelen wordt verwezen naar de bijlage Overzicht bezuinigingen per programma.