

Programma 8 | Bouwen, wonen en



Programma 8 | Bouwen, wonen en gronden

Plattelandsgemeente

Opsterland is een plattelandsgemeente met 16 vitale dorpen en een uniek en gevarieerd landschap.

Omgevingswet

De nieuwe Omgevingswet treedt vanaf 2024 geleidelijk in werking. Deze wet vraagt van ons als gemeente anders denken en handelen. We zorgen voor een goed samenspel tussen de gemeente en de samenleving. In de Omgevingsvisie 2015 - 2030 hebben we daarvoor al belangrijke stappen gezet. We hebben in 2023 een actuele Omgevingsvisie vastgesteld, passend bij de Omgevingswet.

Wonen

De gemeenteraad heeft in 2023 de Woonvisie Opsterland vastgesteld. De Woonvisie geeft richting bij het maken van prestatieafspraken met woningcorporaties en bij het maken van afspraken met andere maatschappelijke partners en met de dorpen. De Woonvisie is - voor zover het om wonen gaat - bepalend voor dorpsvisies, voor het gemeentelijk grondbeleid. Tot slot stuurt de Woonvisie in de keuze op welke locaties woningbouw gewenst en mogelijk is.

Actueel zijn verder de afspraken met het Rijk over de verdeling van de woningbouwplannen.

Bestemmingsplannen en Omgevingsplan

Onze planologische producten (bestemmingsplannen/het omgevingsplan) zijn actueel. De bestemmingsplannen voor het buitengebied, voor de bebouwde kommen en voor de bedrijventerreinen en de beheerverordeningen die nog van kracht zijn, zijn (afzonderlijk) te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl (landelijke website).

Initiatieven

We ondersteunen, als dat kan en past, ideeën en/of initiatieven voor ruimtelijke ontwikkeling.

Regionaal

Wij hebben als gemeente belang bij een toekomstbestendig Friesland. Daarvoor is goede bereikbaarheid noodzakelijk. Met het Deltaplan voor het Noorden (en de Lelylijn) willen het Rijk, de vier noordelijke provincies en gemeenten de bereikbaarheid en het wonen en werken in Noord-Nederland verbeteren. Grootschalige verstedelijking van onze gemeente is bij het verbeteren van bereikbaarheid niet het doel.

Kaderstellende documenten

Omgevingsvisie 2023

Woonvisie (2023)

Welstandsnota Opsterland (laatste wijziging 2009)

Regionale woningbouwafspraken Zuidoost Fryslân 2022-2026

Regionale Woondeal 2020 - 2030

Nota grondbeleid (2018-2021)

Beleidsplan Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving Fysieke Ruimtelijke Leefomgeving 2020-2024 OWO-gemeenten

Omgevingsplan

Reguliere werkzaamheden

- Diverse planologische producten
- Uitvoering grondbeleid en grondzaken
- Accounthouderschap initiatieven samenleving
- Planbegeleiding
- Accounthouderschap en prestatieafspraken Woningcorporaties en huurdersorganisatie

Thema Ruimtelijke ordening

Doelstellingen

De gronden in Opsterland hebben een functie die is afgestemd op de functie van de andere (aangrenzende) gronden

De nadruk ligt op de taken die we als gemeentelijke overheid hebben. Daarnaast speelt een aantal ontwikkelingen op een hoger niveau. Denk aan NOVEX en NOVEX-Lelylijn en aan het Nationaal en het Fries Programma Landelijk Gebied, de energie-infrastructuur en de Blauwe Drager.

Maatregelen

In 2024 voeren we de nieuwe Omgevingswet uit zoals dat moet

Omschrijving (toelichting)

De Omgevingswet treedt op 1 januari 2024 in werking. Het uitgangspunt bij de Omgevingswet is 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. De overgang naar de nieuwe wet betekent een grote veranderopgave. Dat geldt niet alleen voor de inhoud maar ook voor hoe de ambtelijke organisatie haar werk doet.

We hebben de Omgevingsvisie in 2023 al aangepast aan de Omgevingswet. De bestemmingsplannen zijn per 1 januari 2024 van rechtswege omgezet naar een Omgevingsplan. Dit is daarmee nog geen 'echt' omgevingsplan. Tot 2032 is een overgangperiode. Dan moet ons Omgevingsplan helemaal passen bij de Omgevingswet.

In 2024 is de Omgevingswet van kracht. De dienstverlening aan de inwoners hebben we daarop aangepast.

Kwaliteit (toelichting)

Wij stellen in 2024 ruimtelijk kwaliteitsbeleid vast

Omschrijving (toelichting)

Bij het welstandsbeleid gaat het ook om het erfgoedbeleid (zie Thema Landschap, Natuur, Biodiversiteit, Landbouw en Erfgoed). We beschermen zo cultuurhistorische waarden in de ruimtelijke omgeving.

1. We actualiseren in 2024 het gemeentelijk welstandsbeleid, passend bij de Omgevingswet.
2. We ronden in 2024 samen met de andere Friese gemeenten het onderzoek af naar hoe we het adviesstelsel rond de ruimtelijke kwaliteit kunnen vormgeven.

Kwaliteit (toelichting)

Thema Wonen

Doelstellingen

De woningvoorraad kent mogelijkheden voor doorstroming

Gezonde doorstroming is nodig om iedereen aan een betaalbare woning te helpen. Al langer is de doorstroming in de koop- en huursector gering. Waar we dat lokaal kunnen beïnvloeden, nemen we maatregelen om die doorstroming te bevorderen.

Maatregelen

De gemeenteraad stelt in 2024 een 'Huisvestingsverordening - urgentie' vast

Omschrijving (toelichting)

Om invloed te hebben op de doorstroming, is het instrument van een 'Huisvestingsverordening - urgentie' een hulpmiddel. Daarom stelt de gemeenteraad in 2024 zo'n verordening vast.

Kwaliteit (toelichting)

Thema Landschap, Natuur, Biodiversiteit, Landbouw en Erfgoed

Doelstellingen

Het behoud van waardevolle historische objecten is geborgd in beleid

In 2023 zijn we gestart met gemeentelijk monumentenbeleid. In 2024 bouwen we dit verder uit. Onder andere door een begin te maken met het aanwijzen van gemeentelijke monumenten. Dit gebeurt met medewerking van de eigenaren.

Maatregelen

We hebben in 2024 instrumenten voor het behoud van waardevolle historische objecten en erfgoed

Omschrijving (toelichting)

In 2023 heeft de gemeenteraad een Erfgoedverordening vastgesteld als vervolg op onze Monumentenverordening. We zetten in 2024 de volgende stappen.

1. We ontwikkelen in 2024 een cultuurhistorische waardenkaart en een archeologische verwachtingskaart en beleidsadvieskaart.
2. We stellen in 2024 een nieuwe beleidsnotitie archeologie en cultuurhistorie op. Daarmee beschermen we archeologisch en cultuurhistorisch waardevolle relictten. We werken ook aan een landschapsbiografie.
3. We ronden in 2024 de Kerkenvisie af. Daarin regelen we het duurzaam behoud van kerkgebouwen. Ook starten we met de ontwikkeling van funerair erfgoedbeleid. Daarmee zorgen we voor cultuurhistorisch waardevolle grafstenen en begraafplaatsen.
4. We starten in 2024 met een inventarisatie en een beoordeling van historische interieurs.

Kwaliteit (toelichting)

Doelstellingen

We behouden landschappelijk en cultuurhistorisch kenmerkende elementen

In de ruimtelijke omgeving zijn gezichtsbepalende kenmerken en de landschappelijke en cultuurhistorische elementen op juiste waarde geschat. Wij behouden die voor toekomstige generaties.

Maatregelen

In 2024 onderzoeken we de mogelijkheid om een beschermde status te geven aan beeldbepalende delen van het landschap

Omschrijving (toelichting)

We onderzoeken in 2024 de mogelijkheid om een beschermde status te geven aan beeldbepalende delen van het landschap.

Kwaliteit (toelichting)

Thema Grondexploitatie - niet bedrijventerreinen en vastgoed

Doelstellingen

Het gemeentelijk vastgoed is geschikt voor de doelen die in de begroting staan

Met de kadernota Vastgoedbeleid (2022) sluiten we aan bij andere beleidsstukken, zoals het dorpshuizenbeleid. We monitoren het maatschappelijk vastgoed. Daarbij letten we op het actuele en mogelijk toekomstige gebruik. We bepalen dan welke ingrepen wenselijk of nodig zijn (beheer, onderhoud, renovatie, (ver-) nieuwbouw enzovoort).

Maatregelen

Wij organiseren in 2024 het vastgoedbeheer volgens de kadernota Vastgoedbeleid (2022)

Omschrijving (toelichting)

In 2024 voeren wij de beleidskaders uit de kadernota Vastgoedbeleid in.

1. We stemmen taken en rollen af van de verschillende beleidsdomeinen met vastgoedexploitatie en het vastgoedbeheer.
2. We beoordelen het nuttig en effectief gebruik door (maatschappelijke) organisaties en verenigingen.
3. We leggen een financieel gezonde, nuttige en effectieve verkoop- en verwervingsstrategie vast. Daarbij gaan we de exploitatie in beginsel stoppen als de tekorten oplopen of het gebouw zijn functie verliest.
4. We realiseren kostprijs dekkende huurprijzen in relatie tot subsidies vanuit maatschappelijk beleid.
5. We verduurzamen het vastgoed ten behoeve van klimaatdoelstellingen.
6. We realiseren duurzame instandhouding, vernieuwing en renovatie als dat (financieel) kan.

Kwaliteit (toelichting)

Doelstellingen

Wij hebben een toekomstgericht woonklimaat

We hebben een toekomstgericht woonklimaat. Dat sluit aan bij de ontwikkeling van de bevolkingssamenstelling. Het draagt bij aan de leefbaarheid van de woonomgeving.

In de Regionale Woondeal Zuidoost Fryslân heeft Opsterland vijf zogenoemde sleutelprojecten opgevoerd (Loevestein fase 5 Gorredijk, Aylvalân Bakkeveen, Fûgelliet noord Ureterp, Terwispel Kolderveen en Langezwaag noord). Dit zijn projecten die een bijdrage leveren aan de volkshuisvestelijke doelen (voldoende betaalbare woningen, corporatiewoningen en wonen en zorg voor ouderen). Rijk, provincie en gemeente vinden dat we daar tijd en geld in moeten steken. Binnen deze vijf sleutelprojecten realiseren wij 410 woningen.

In de Woonvisie gemeente Opsterland staat verder dat we in elk dorp woningbouw mogelijk maken binnen de rode contouren (zoals opgenomen in de provinciale omgevingsverordening). Zo kunnen we bestaande initiatieven ondersteunen en binnenstedelijke mogelijkheden (zoals vrijkomende scholen) benutten.

Maatregelen

We zetten in 2024 concrete stappen in de sleutelprojecten woningbouw

Omschrijving (toelichting)

1. We gaan in 2024 aan de slag met de sleutelprojecten. Daarin voeren we actief grondbeleid.
2. We starten de planvoorbereiding voor Loevestein fase 5 (300 woningen).
3. Voor de binnenstedelijke gebieden maken we herstructurering en transformatie van bestaand vastgoed mogelijk.

Kwaliteit (toelichting)

In 2023 wordt de Nota Grondbeleid vernieuwd, omdat in 2022 de Omgevingsvisie en de Woonvisie nog in bewerking waren.

Beleidsindicatoren

		Opsterland				Nederland			
Beleidsindicatoren	Eenheid	2020	2021	2022	2023	2020	2021	2022	2023
Gemiddelde WOZ-waarde	per € 1.000	240	261	287 [^]	332 [^]	271	290	317 [^]	369 [^]
Nieuw gebouwde woningen	Aantal per 1.000 woningen	10	7	5		9	9	9	
Demografische druk 20-64 jaar	%	79%	79%	81%	81%	70%	70%	70%	70%
Gemeentelijke woonlasten eenpersoons huishouden	In euro's	622	650	714	715	700	733	823	860
Gemeentelijke woonlasten meerpersoons huishouden	In euro's	722	754	823	824	773	810	905	942

[^]voorlopig

* voor deze periode zijn (nog) geen cijfers bekend (gemaakt).

Bron: www.waarstaatjegemeente.nl - Bron geraadpleegd op 7 september 2023

Wat mag het kosten

Mutaties in de reserves worden verwerkt in programma 0 maar niet alle reserves hebben betrekking op programma 0. Om een juiste financiële analyse per programma te kunnen maken zijn in onderstaande tabel de mutaties van programma 8 reserves meegenomen.

x € 1.000

Exploitatie	Realisatie 2022	Begroting 2023 (incl wijzigingen)	Begroting 2024	MJB 2025	MJB 2026	MJB 2027
Lasten	4.172	1.993	2.484	2.343	1.688	1.625
Baten	4.598	1.472	1.466	1.378	462	462
Saldo voor bestemming	426	-521	-1.018	-965	-1.226	-1.163
Mutaties reserves						
Lasten	228	-	-	-	-	-
Baten	96	380	79	-	-	-
Saldo na bestemming	294	-141	-939	-965	-1.226	-1.163

Specificatie per taakveld

x € 1.000

Specificatie	Begroting 2023	Begroting 2024	Mutatie begroting 2023/2024
Saldo per taakveld			
8.1 Ruimtelijke ordening	-344	-584	-240
8.2 Grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen)	165	345	180
8.3 Wonen en bouwen	-342	-779	-437
Saldo voor bestemming	-521	-1.018	-497
Stortingen reserves			
Totaal stortingen reserves	-	-	-
Onttrekkingen reserves			
Invoering omgevingswet	380	79	-301
Totaal onttrekkingen reserves	380	79	-301
Saldo na bestemming	-141	-939	-798

Toelichting op de financiën

Het saldo op dit programma is in 2024 € 798.000 nadeliger dan in 2023

Taakveld 8.1 Ruimtelijke ordening geeft in 2024 een nadeel van € 240.000 ten opzichte van 2023

De toerekening van de directe personeelslasten geven een nadeel van € 254.000. Verder zijn de afschrijvingslasten gedaald. Dit geeft een voordeel van €14.000.

Taakveld 8.2 Grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen) geeft in 2024 een voordeel van € 180.000 ten opzichte van 2023

In de paragraaf Grondbeleid wordt dit taakveld toegelicht.

Taakveld 8.3 Wonen en bouwen geeft in 2024 een nadeel van € 437.000 ten opzichte van 2023

In het kader van de omgevingswet zijn de leges in dit taakveld verlaagd met € 374.000. Dit geeft een nadeel.

Het budget voor de implementatie van de omgevingswet is in 2023 € 300.000 en in 2024 € 400.000 (perspectiefbrief 2023). Dit geeft een nadeel van € 100.000 in 2024.

De toerekening van de directe personeelslasten geven een nadeel van € 50.000. Woonplan de Vlecke komt later gereed dan voorzien bij de opmaak van de begroting 2023. De afschrijvingslasten zijn hierdoor gedaald met € 24.000, dit geeft een voordeel. De overige verschillen geven een voordeel van € 13.000.

De mutatie in de reserve Omgevingswet geeft een nadeel van € 301.000 in dit programma. De onttrekkingen uit de reserve Omgevingswet zijn voor zowel 2023 als 2024 besloten in de perspectiefbrief 2023.

De mutatie in de reserve wordt toegelicht in taakveld 8.3.