

## AAN DE RAAD

<b>Datum opgesteld</b>	10 januari 2023	<b>Behandelend ambtenaar</b>	R. Snuif
<b>Datum agendering</b>	26 januari 2023	<b>E-mailadres</b>	r.snuif@waadhoeke.nl
<b>Onderwerp</b>	Herstructurering Bitgum	<b>Telefoonnummer</b>	
<b>Portefeuillehouder</b>	K. Arendz		

### Samenvatting

De woningstichting Wonen Noordwest Friesland is na een langdurig en zorgvuldig proces gekomen tot het voornemen om in het dorp Bitgum een grote herstructureringsopgave van een groot deel van haar sociale huurwoningen uit te voeren. Het betreft de sloop van 46 oude sociale huurwoningen en het terugbouwen van 46 nieuwe sociale huurwoningen, waarbij de huidige huurders voorrang krijgen om terug te keren in Bitgum en zoveel mogelijk op de door hen gewenste locatie.

Nu de benodigde 70% instemming van de zittende huurders is bereikt, ligt de vraag voor aan de gemeente Waadhoeke of zij ook bereid is om mee te investeren in het dorp Bitgum om de beoogde kwaliteitsslag te realiseren. De investering van de herstructureringsopgave die Wonen Noordwest Friesland doet in Bitgum bedraagt circa € 11.000.000.

De gevraagde gemeentelijke investering van € 700.000 betreft de benodigde wijzigingen in het openbaar gebied. Gedacht kan worden aan de aanleg van nieuwe straten en voetpaden, riolering, straatverlichting en groenvoorziening. Zie ook ontwerpschets bijlage 1.

Met dit voorstel verzoeken wij u om in te stemmen met het beschikbaar stellen van deze gemeentelijke bijdrage.

## Voorstel

1. In te stemmen met het beschikbaar stellen van een krediet ter grootte van € 700.000 voor de herinrichting van het openbaar gebied in Bitgum.
2. Dit krediet ten laste van de reserve Stads- en Dorpsvernieuwingsfonds (S&D) te brengen.

## Inleiding

De woningstichting Wonen Noordwest Friesland is na een langdurig en zorgvuldig proces gekomen tot het voornemen om in het dorp Bitgum een grote herstructureringsopgave van een groot deel van haar sociale huurwoningen uit te voeren. Het betreft de sloop van 46 oude sociale huurwoningen en het terugbouwen van 46 nieuwe sociale huurwoningen, waarbij de huidige huurders voorrang krijgen om terug te keren in Bitgum en zoveel mogelijk op de door hen gewenste locatie.

Nu de benodigde 70% instemming van de zittende huurders is bereikt, ligt de vraag voor aan de gemeente Waadhoeke of zij ook bereid is om mee te investeren in het dorp Bitgum om de beoogde kwaliteitsslag te realiseren. De investering van de herstructureringsopgave die Wonen Noordwest Friesland doet in Bitgum bedraagt circa € 11.000.000.

De gevraagde gemeentelijke investering betreffen de benodigde wijzigingen in het openbaar gebied. Gedacht kan worden aan de aanleg van nieuwe straten en voetpaden, riolering, straatverlichting en groenvoorziening. Zie ook ontwerpschets bijlage 1

Op 10 november 2022 heeft de gemeenteraad de gemeentelijke begroting 2023 inclusief de eerste begrotingswijziging vastgesteld. Hiermee is eveneens tot een voeding van de reserve Stads- en Dorpsvernieuwingsfonds ter grootte van € 1.950.000 besloten. Deze voeding geeft de financiële ruimte om de gevraagde gemeentelijke investering in het openbaar gebied te dekken.

## Beoogd (meetbaar) effect

Een groot deel van de sociale huurwoningen in Bitgum worden middels sloop/nieuwbouw vervangen door nieuwe toekomstbestendige huurwoningen. Ook ontstaat een opwaardering van het openbaar gebied.

## Motivering

### 1.1 Instemming leidt tot realisatie van de gewenste herstructurering in Bitgum

Na een langdurig en zorgvuldig proces is de woningcorporatie Wonen Noordwest Friesland gekomen tot het voornemen om in het dorp Bitgum een grote herstructureringsopgave van een groot deel van haar sociale huurwoningen uit te voeren. Het betreft de sloop van 46 oude sociale huurwoningen en het terugbouwen van 46 nieuwe sociale huurwoningen, waarbij de huidige huurders voorrang krijgen om terug te keren in Bitgum en zoveel mogelijk op de door hen gewenste locatie.

De beoogde herstructureringsopgave zorgt voor een enorme verbetering in de sociale huurwoningvoorraad van het dorp Bitgum. De nieuw beoogde sociale huurwoningen zijn energiezuinig en voorzien van energielabel A.

Bij de herinrichting van het openbaar gebied zal rekening gehouden worden met aspecten als hitte stressbestendigheid, biodiversiteit en klimaat adaptieve maatregelen. Onder andere door middel van het aanbrengen van bomen en andere aanvullende groenvoorzieningen.

### *1.2 Hierdoor kan Wonen Noordwest Friesland de benodigde herstructureringsopgave voortzetten.*

Wonen Noordwest Friesland heeft, om de benodigde herstructureringsopgave mogelijk te maken, de inzet van de gemeente Waadhoeke nodig ten behoeve van de civiele ingrepen in het openbaar gebied (groen en grijs).

De beoogde herstructurering voorziet in een nieuwe opzet/positionering van 46 sociale huurwoningen, die ten gevolge van de herpositionering ook vragen om aanpassingen van het huidig openbare gebied in Bitgum. De aanleg van nieuwe wegen en voetpaden is noodzakelijk om de nieuwe woningen te kunnen ontsluiten. Verder zal nieuwe riolering moeten worden aangelegd, net als het aanbrengen van straatverlichting en nieuwe groenvoorziening.

### *1.3 De kwaliteitsslag die wordt gerealiseerd maakt een gemeentelijke bijdrage te rechtvaardigen.*

Fijn Wonen! is één van de vijf onderwerpen die aan de basis staan van het coalitieakkoord. Daarin is bij het thema Wonen onder andere aangegeven dat het van belang is om via het Stads- en Dorpsvernieuwingsfonds te investeren in de openbare ruimte bij herstructurerings- en nieuwbouwprojecten.

Woningbouw is een investering voor de lange termijn. Dat betekent ook dat we bij een herstructurering streven naar een optimale situatie passend bij het dorp en de directe omgeving. In dit geval brengt dit met zich mee dat de bestaande structuur wordt gewijzigd waardoor aanpassingen in de infrastructuur noodzakelijk zijn. Het streven hierbij is om de openbare ruimte vanuit de sociale inclusiegedachte zo in te richten dat deze uitnodigt tot ontmoeten, bewegen, sporten en spelen. Om de betaalbaarheid te garanderen wordt de gemeente gevraagd om mee te investeren in de openbare ruimte.

### *2.1 De reserve Stads- en Dorpsvernieuwing is hiervoor de juiste dekkingsbron*

Zoals bekend zijn veel dorpen en wijken na de vaststelling van de Woonvisie én de maatwerkgesprekken bezig met hun eigen (herstructurerings-) en woningbouwopgave. Ook corporaties investeren continu in de kwaliteit van hun bezit en op diverse locaties zijn ontwikkelaars actief. Dit leidt tot veel ideeën, die mogelijk kunnen leiden tot woningbouwplannen. Niet al deze ontwikkelingen zijn financieel rendabel. Voor de meeste van deze initiatieven wordt bijv. gekeken naar de gemeente als het aankomt op de benodigde investeringen in het groen en grijs alsmede een bijdrage in eventuele sloop- en saneringskosten. Bij de begrotingsbehandeling is besloten tot een voeding van de reserve Stads- en Dorpsvernieuwingsfonds ter grootte van € 1.950.000. Deze voeding geeft de financiële ruimte om de gevraagde gemeentelijke investering in het openbaar gebied te dekken.

## Kanttelingen

### *1.1 Zonder gemeentelijke bijdrage kan de herstructureringsopgave niet worden gerealiseerd.*

De beoogde herstructureringsopgave van de sociale huurwoningen in Bitgum is dusdanig groot en complex, dat het openbaar gebied opnieuw moet worden ingericht. De nieuwbouw en sloop kan alleen fasegewijs worden uitgevoerd, waarbij herinrichting van het openbaar gebied noodzakelijk is. De

gemeente is hiervoor verantwoordelijk en alleen met haar deelname kan de herstructurering worden gerealiseerd.

Nu de begroting door uw gemeenteraad is vastgesteld, waardoor de reserve S&D financiële ruimte heeft om de gemeentelijke bijdrage te dekken, kan de gemeente deelnemen aan de beoogde herstructurering in Bitgum. Deze herstructurering past in de Woonvisie Waadhoeke Samen Sterk 2020-2030 waarin het belang van de transformatie van de huidige woningvoorraad duidelijk is beschreven.

### **Analyse**

Bitgum is één van de kleinere dorpen in de gemeente Waadhoeke, waarbij dit dorp zich kenmerkt met een duidelijke structuur vanuit het verleden waar het woningbouwontwikkeling betreft. Van de 340 woningen die Bitgum in het totaal telt, is 38% (130 woningen) gebouwd voor 1945 en 30% (103 woningen) tussen 1945-1975. Met 68% van de woningvoorraad van voor 1975 is er sprake van een groot gedeelte verouderde woningen. Tussen 1975-2000 zijn 59 woningen (18%) gebouwd en 48 woningen (14%) zijn na 2000 gebouwd.

Een herstructurering van een groot gedeelte van deze verouderde woningvoorraad is vanuit meerdere beleidsvelden (wonen, duurzaamheid, biodiversiteit, hittestress) gewenst, waarbij kan worden ingespeeld op de nieuwste mogelijkheden en technieken in de woningbouw.

### **Alternatieven**

Een alternatief zou kunnen zijn om de huidige huurwoningen te laten staan en deze grondig te renoveren. Wonen Noordwest Friesland heeft deze optie onderzocht en is tot de conclusie gekomen dat dit financieel niet haalbaar is.

Een ander alternatief is om op basis van de huidige infrastructuur tot sloop en vervanging over te gaan. Streven is om een zo groot mogelijk aantal woningen te realiseren met voldoende ruimte beneden (levensloopgeschikt) binnen een passende stedenbouwkundige structuur. Dat maakt dat een grootschaligere aanpak noodzakelijk is.

### **Vervolg**

Na instemming door uw raad zal de benodigde ruimtelijke procedure worden ingezet.

Tevens gaan wij met betrokken partijen (waaronder woningcorporatie, dorpsbelang, direct omwonenden) in gesprek over de wijze waarop het openbare gebied zal worden ingericht.

### **Inwonersparticipatie**

Tijdens een tweetal informatiebijeenkomsten op 8 juli en 20 september 2021 heeft woningcorporatie Wonen Noordwest Friesland (WNWF) haar huurders op de hoogte gesteld van de voorgenomen herstructureringsopgave. Daarna heeft WNWF, conform het protocol, individuele gesprekken gevoerd met de huidige huurders. Uiteindelijk heeft dit ertoe geleid, dat op 22 december 2021 alle betrokken huurders in Bitgum op de hoogte konden worden gebracht dat de benodigde 70% draagvlak ruimschoots is behaald.

Ook dorpsbelang Bitgum is door de woningcorporatie meegenomen in het boven benoemde proces.

### **Communicatie**

Met de inwoners van Bitgum zal op gepaste en gebruikelijke wijze en in overleg met dorpsbelang en Wonen Noordwest Friesland worden gecommuniceerd.

### **Financiën**

De raming van de gemeentelijke opgave in het openbaar gebied komt uit op € 700.000. Hiermee kan de gemeente de benodigde investeringen doen in het groen en grijs, zoals de aanleg van nieuwe straten en voetpaden, riolering, straatverlichting en groenvoorziening.

De gemeentelijke opgave in het openbaar gebied wordt met de huidige planning gevraagd in 2023/2024. Binnen de reserve S&D zal voor dit project het bedrag van € 700.000 worden gereserveerd. Daarmee resteert een bedrag van € 1.250.000 in deze reserve.

### **Juridisch kader**

- Gemeentewet

### **Bijlagen**

Bijlage 1: Ontwerpschets Herstructureringsopgave Bitgum

Burgemeester en wethouders van Waadhoeke

, burgemeester

, secretaris

**NR.: D2022-11-048444**

**De raad van de gemeente Waadhoeke**

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Waadhoeke van 10 januari 2023;

**B E S L U I T**

1. In te stemmen met het beschikbaar stellen van een krediet ter grootte van € 700.000 voor de herinrichting van het openbaar gebied in Bitgum.
2. Dit krediet ten laste van de reserve Stads- en Dorpsvernieuwingsfonds (S&D) te brengen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 26 januari 2023,

, voorzitter

, griffier

Dit document is digitaal ondertekend.