Opdracht onderzoek ontwikkelingsmogelijkheden Nanningaweg

Projectopdracht in 1 zin:

Lever een advies op over de tijdelijke huisvesting van diverse doelgroepen op de locatie Nanningaweg 46 in Oosterwolde, rekening houdend met een huisvestingsscenario zonder asielzoekers (A) en een scenario met asielzoekers (B).

Aanleiding

Veel mensen zijn op zoek naar een woning. De komende jaren komen er honderden woningen bij in onze gemeente, maar die staan er niet vandaag of morgen. Voor verschillende doelgroepen biedt tijdelijke woonruimte een oplossing. Naast starters, jongeren, spoedzoekers heeft de gemeente bovendien opgaven voor het huisvesten van statushouders, Oekraïners en asielzoekers. Ook moet de gemeente er rekening mee houden dat de huidige doorstroomlocatie Rikkingahof op termijn vervalt doordat daar nieuwbouw gaat plaatsvinden.

Met het oog op de potentie voor tijdelijke huisvesting en ligging van de boerderij met gronden aan de Nanningaweg 46 -vlak bij het centrum van Oosterwolde- is deze aangekocht door de gemeente.

Doel van het onderzoek

Zicht krijgen op de haalbaarheid van twee ontwikkelmogelijkheden van de aangekochte percelen aan de Nanningaweg 46 in Oosterwolde. De ontwikkelmogelijkheden waar het onderzoek zich op richt zijn:

A. Tijdelijke woningen voor starters, aandachtgroepen (bv statushouders en mensen met een zorgvraag) of andere doelgroepen. Denk aan Oekraïners of inwoners wiens sociale huurwoning wordt gerenoveerd.
B. Tijdelijke woningen voor onder A genoemde groepen in combinatie met opvang van asielzoekers (maximaal 150 personen) in samenwerking met het COA. Dit met het oog op de taakstelling van de gemeente op het gebied van asiel en rekening houdend met het feit dat de bestaande doorstroomlocatie Rikkingahof op termijn vervalt doordat daar nieuwbouw gaat plaatsvinden.

Wat hoort niet bij de opdracht

- Onderzoek naar andere dan genoemde varianten, bijvoorbeeld uitsluitend huisvesting asielzoekers. Deze optie heeft de gemeenteraad namelijk al onderzocht en afgewezen.
- Onderzoek naar de mogelijkheden van permanente woningbouw op deze locatie omdat dit vanuit ruimtelijke ordening/stedenbouw geen wenselijke ontwikkeling is.
- Tijdens de projectperiode worden geen procedures in gang gezet; er komt een advies op basis waarvan besluitvorming door college en raad kan plaatsvinden.

Opdrachtomschrijving
Het onderzoek kent drie fasen. Fases 2 en 3 voeren we alleen uit als fase 1 daartoe aanleiding geeft.

Fase 1: Quick Scan

Verkenning van de behoefte aan tijdelijke en permanente woningen (aantal, doelgroepen, woningtypen en prijsklasse) in onze gemeente voor de komende 10, 20 en 25 jaar, zodat we een beeld hebben voor welke groepen en welke aantallen we precies een oplossing nodig hebben.

- Hierbij houden we rekening met de woningbouwplannen voor permanente woningen die er nu zijn en/of in de pijplijn zitten.
- We houden ook rekening met demografische en andere ontwikkelingen. Bv moeten we anticiperen op mogelijke bevolkingsdaling over enkele decennia en daarom tijdelijke woningen realiseren? Of verwachten we juist een structurele bevolkingstoename, bijvoorbeeld doordat gevluchte Oekraïners hier blijven?
- Ook kijken we naar de tijdelijke behoefte die voortkomt uit de geplande herstructureringsprojecten (renovatie of vervanging van sociale huurwoningen waardoor de bewoners tijdelijk vervangende huisvesting nodig hebben).
- Een optie die we meenemen is een combinatie van tijdelijke woningen op het perceel voor diverse doelgroepen, waaronder asielzoekers, met het oog op de taakstelling van de gemeente op het gebied van asiel (zie bijgevoegd persbericht) en rekening houdend met het feit dat de bestaande doorstroomlocatie Rikkingahof op termijn vervalt doordat daar nieuwbouw gaat plaatsvinden.

- Beschrijving van de huidige situatie van de locatie (grootte, ligging, huidige bestemming).
- Inventarisatie van relevante beleidskaders en gemeentelijke plannen.

Samenwerkingsbereidheid partners checken

- Checken van de in principe bereidheid van essentiële partners om te participeren in een dergelijk woningbouwproject.
- Specifiek verkennen mogelijke rol woningcorporatie(s), COA en/of andere partijen bij de ontwikkeling, exploitatie en het beheer van de tijdelijke woningen/opvang asiel.
- Ophalen van feedback op het voorstel haalbaarheidsonderzoek (fase 2 en 3). Dekt de opdracht de lading wat hun betreft, wat moet evt anders, wat zijn aanvullingen?

Op basis van de resultaten uit fase 1 bepaalt de gemeenteraad of en zo ja hoe we verder gaan en welke ontwikkelrichting(en) preciezer onderzocht gaan worden op haalbaarheid.

Fase 2: Haalbaarheidsonderzoek
Uitvoeren haalbaarheidsonderzoek voor 1 of meerdere ontwikkelrichtingen. Op basis van dit haalbaarheidsonderzoek bepalen wat de meest kansrijke en wenselijke ontwikkelrichting is en of en hoe we daarmee verder gaan en welke partners we daarbij betrekken.

NB Onderstaande opdracht kan nog wijzigen, afhankelijk van de reacties van onze samenwerkingspartners en de uitkomsten van fase 1 - de quick scan.
In deze fase onderzoek komen tenminste aan de orde:

1 Technische haalbaarheid
Verkenning van:
- Benodigde maatregelen om de locatie geschikt te maken voor bebouwing (ondergrond, toegankelijkheid, infrastructuur etc).
- Benodigde maatregelen om de benodigde nutsvoorzieningen te realiseren op de locatie (water, elektriciteit, riolering, internet etc).
- Relevante milieufactoren (geluidsoverlast, waterhuishouding, flora- en fauna, eventuele bodemsanering etc)
- Andere technische omgevingsfactoren die een rol kunnen spelen (spuitzones, aanwezigheid elektriciteitsleidingen, waterzuivering etc).

2 Bepaling mogelijk programma
Aantal woningen dat te realiseren is op de locatie cq het aantal woningen in combinatie met opvangcapaciteit voor asielzoekers in samenwerking met het COA (maximaal 150 personen). Wat betreft de woningen gaan we vooralsnog uit van betaalbare huurwoningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens, tenzij uit fase 1 komt dat een andere focus logisch is.

3 Financiële haalbaarheid
- Kostenraming van de 2 varianten rekening houdend met onder meer eventuele sloopkosten en herstelkosten na afloop.
- Inschatten restwaarde na afloop van tijdelijke gebouwen.
- Onderzoeken van financieringsmogelijkheden inclusief subsidies.
- Berekening van de terugverdientijd en verwachte opbrengsten
- Inschatten financiële gevolgen voor de gemeente van de eventuele aanwezigheid van opvang asiel (personeelsinzet, beveiliging, onderwijs, welzijn, zorg, etc).

4 Juridische haalbaarheid
- Analyse van het omgevingsplan en vergunningseisen.
- Onderzoeken van andere relevante wet- en regelgeving.
- Beoordeling van juridische risico's bv bezwaarprocedures.

5 Sociale haalbaarheid
- Verkenning van de impact op de directe omgeving (buurt, bewoners, verkeer).
- Verkenning van de acceptatie van het project bij omwonenden en andere belanghebbenden.
- Geven van een advies over communicatie en manier waarop inwoners invloed kunnen uitoefenen op de invulling van de plannen.

6 Organisatorische haalbaarheid, oa rol van de woningcorporatie en rol COA

- Inschatten van de benodigde personeelsinzet voor de ontwikkeling, realisatie, exploitatie en onderhoud van de tijdelijke woningen in plan A en plan B.
- Inschatten organisatorische gevolgen van de eventuele aanwezigheid van opvangcapaciteit voor asiel (personeelsinzet, beveiliging, onderwijs, welzijn, zorg etc.).
- Verkennen mogelijke rollen, taken en kostenverdeling tussen de gemeente, woningcorporatie(s), COA en/of eventuele andere partijen.

7 Conclusies en aanbevelingen

- Belangrijkste bevindingen.
- Advies over de haalbaarheid van opties A en B op basis van bovengenoemde punten.
- Kansen en risico's op een rij plus manieren om hierop in te springen.
- Aanbevelingen voor vervolgstappen, inclusief globale planning en randvoorwaarden.

Fase 3: Keuze gewenste ontwikkelrichting en uitwerken van een plan hiervoor

Op basis van fase 2 volgt een besluit welke ontwikkelrichting we verder uit gaan werken in een concreet plan. In dit plan komt te staan wat de ontwikkelrichting inhoudt, wat de consequenties daarvan zijn, de verwachte kosten (investeringen) en hoe de dekking hiervan kan plaatsvinden. Daarnaast wordt een globaal exploitatieplan opgeleverd. Op basis hiervan volgt besluitvorming over de beoogde ontwikkelrichting.

Uitvoering

Als er een positief besluit is in fase 3 gaan we aan de slag met de uitvoering daarvan.

Initiële Planning

De beoogde doorlooptijd van het onderzoek bedraagt 28 weken.

Project week	Uit te voeren taken
0	Besluitvorming en opdrachtverstrekking door het college.
1-12	Fase 1 en bij afronding daarvan keuze: Hoe verder (fase 2 of iets anders).
12-14	Indien fase 1 daartoe aanleiding geeft: Opdracht fase 2 vaststellen aanstellen externe projectleider samenstellen projectteam.
15-16	Kick-off en verzamelen van benodigde informatie.
17-21	Uitvoeren van inventarisaties en analyses.
22-23	Uitwerken van bevindingen en opstellen van conceptrapport.
24-27	Review conceptrapport met bestuurlijke opdrachtgevers en college.
28	Vaststellen eindrapport door opdrachtgever(s).

Opdrachtgeversoverleg, drie wekelijks
Bestuurlijke opdrachtgevers
Ambtelijk opdrachtgever
Ambtelijk opdrachtnemer
(Vanaf fase 2) Woningcorporatie
(Vanaf fase 2) COA
Externe deskundige

Projectteam (werkoverleg eens in de twee weken)
Programmamanager wonen
Projectleider haalbaarheidsonderzoek
Projectleider vluchtelingen
Financieel analist
Communicatie
(Vanaf fase 2) Woningcorporatie
(Vanaf fase 2) COA

Meedenkteam en benodigde expertise in dit team (regelmatig consulteren/betrekken, geen vaste taken in onderzoek)
Beleidsadviseur wonen en volkshuisvesting
Contactpersoon provincie (wonen)
Taskforce wonen (Oosterwolde)
Civieltechniek
Grondzaken
Jurist
Verkeer
Planeconoom
Ruimtelijke ordening
VTH
Juridisch adviseur
Adviseur participatie