Raadsvoorstel

Commissievergadering	:	**Commissie ruimte**
Titel	:	Uitvoeren haalbaarheidsonderzoek tijdelijke woningen Nanningaweg 46 Oosterwolde
Portefeuillehouder/Teamleider	:	Jelke Nijboer/Katja Moesker
Extern zaak ID (zaakcode)	:	0085251388

Datum collegevergadering
2 december 2025

Voorgesteld besluit
1. Akkoord te geven voor het uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek naar 80 tot 100 tijdelijke woningen aan de Nanningaweg 46 Oosterwolde.

2. Openbaar
Ja, passief via openbaar verslag

Inleiding
Op 11 maart 2025 keurde het college de onderzoeksopdracht naar de ontwikkelmogelijkheden Nanningaweg 46 goed (bijlage 1). De opdracht was: lever een advies op over de tijdelijke huisvesting van diverse doelgroepen op de locatie Nanningaweg 46 in Oosterwolde (bijlage 2).

Het college besloot om het gefaseerd aan te pakken. De raad is hierover op 11 maart 2025 geïnformeerd via een mededeling aan de raad (bijlage 6).

Fase 1: verkenning van de behoefte aan tijdelijke woningen in onze gemeente voor de komende jaren, zodat we een beter beeld hebben voor welke groepen en welke aantallen we precies een oplossing nodig hebben. Inmiddels is dit onderzoek, uitgevoerd door Companen, klaar. Hiermee is fase 1 afgerond. Het onderzoek laat zien dat er jaarlijks behoefte is aan 80 tot 100 tijdelijke woningen voor een mix van jongvolwassenen, mensen na een echtscheiding (spoedzoekers), (alleenstaande) statushouders en vluchtelingen uit Oekraïne. De tijdelijke woningen kunnen functioneren als een flexibele schil om de reguliere woningmarkt heen voor mensen die in nood zitten of snel een (hernieuwde) start willen maken bij zelfstandig wonen (zie bijlage 3).

Nu dit duidelijk is, zijn we toe aan fase 2.

Fase 2: uitvoeren haalbaarheidsonderzoek voor één of meerdere ontwikkelrichtingen. Onderdeel hiervan is een business case. In fase 2 worden twee scenario's uitgewerkt voor het realiseren van tijdelijke woonruimte:
1. Het plaatsen van 80 tot 100 tijdelijke woningen met een tijdsduur van 15 jaar waarbij de tijdelijke woonruimten na 15 jaar worden verwijderd;
2. Het plaatsen van 80 tot 100 tijdelijke woningen met een tijdsduur van 15 jaar waarbij de tijdelijke woonruimten na 15 jaar verplaatst worden naar een andere locatie in onze gemeente;

De twee scenario's worden uitgewerkt om een goede afweging te kunnen maken tussen initiële kosten, restwaarde en herbruikbaarheid. Verplaatsbare woningen zijn vaak duurder in aanschaf, maar bieden herplaatsingsmogelijkheden: ze kunnen na 15 jaar op een andere locatie opnieuw worden ingezet. Niet-verplaatsbare woningen zijn goedkoper, maar hebben een vaste locatie en kunnen na afloop van de periode niet eenvoudig elders worden gebruikt.

In de oorspronkelijke onderzoeksopdracht (zie bijlage 2) stond ook een eventuele combinatie van tijdelijke woningen en asielopvang genoemd. Voorstel is om de optie van een AZC in combinatie met tijdelijke woningen op dit moment niet mee te nemen. Ons voorstel is om prioriteit te geven aan het zo snel mogelijk realiseren van tijdelijke woningen omdat de nood op de woningmarkt zo hoog is. Daarom ons voorstel om het haalbaarheidsonderzoek te richten op 2 scenario's met tijdelijke woningen zonder asiel. Mocht hieruit blijken dat tijdelijke woningen financieel of praktisch niet uitvoerbaar zijn, dan kunnen we als vervolgstap nog onderzoeken of de locatie benut kan worden als opvanglocatie voor asielzoekers.

In alle gevallen komen we eerst nog bij de raad terug met de rapportage van ons haalbaarheidsonderzoek voordat we verder gaan. De raad bepaalt op basis van die rapportage wat de meest kansrijke en wenselijke ontwikkelrichting is. Hierna volgt fase 3.

Fase 3 – Uitwerking en uitvoering van de gekozen ontwikkelrichting
Na besluitvorming door de raad start fase 3. In deze fase wordt een concreet uitvoeringsplan opgesteld voor de gekozen richting. Dit plan beschrijft onder andere:

- Wat er precies gerealiseerd wordt (bijvoorbeeld het exacte aantal woningen, type bebouwing, doelgroep);
- Hoe zo goed mogelijk rekening wordt gehouden met de omgeving (zoals verkeer, geluid, inpassing in de omgeving);
- Welke partijen betrokken worden bij de uitvoering (zoals woningcorporaties en/of andere partners);
- Welke stappen nodig zijn richting vergunningen, communicatie en planning.

Betrekken van inwoners en omwonenden
Omwonenden worden betrokken aan het begin van fase 3, zodra de raad een voorkeursrichting heeft vastgesteld. Dit is het moment waarop er voldoende duidelijkheid is over het plan, maar nog ruimte bestaat voor inbreng. Via bijvoorbeeld informatiebijeenkomsten, gesprekken of een klankbordgroep kunnen omwonenden meedenken over de uitwerking.

Als de benodigde middelen overeenkomen met de geaccordeerde businesscase uit fase 2, kan het college direct overgaan tot uitvoering. Is er sprake van afwijkingen, dan volgt eerst een nieuw raadsbesluit.

Argumenten

1.1 Het behoefteonderzoek toont aan dat in onze gemeente jaarlijks behoefte is aan 80-100 tijdelijke wooneenheden voor verschillende doelgroepen.
Het behoefteonderzoek bevestigt dat er vraag is naar woonruimte in de vorm van tijdelijke woningen voor een mix van starters (vooral jongeren), mensen na een echtscheiding (spoedzoekers), (alleenstaande) statushouders en vluchtelingen uit Oekraïne. De gemiddelde woonduur is 1,5 jaar tot twee jaar omdat mensen doorstromen naar een andere (reguliere) bestaande of nieuwbouwwoning of vertrekken uit de gemeente. Dat betekent dat per jaar zo'n 50% tot 67% opnieuw beschikbaar komt. Een groot deel van de jaarlijkse vraag kan daarmee worden opgevangen.

1.2 Tijdelijke woningen functioneren als een flexibele schil voor de reguliere woningmarkt
Deze flexibele schil vangt pieken in de vraag naar woonruimte op, bijvoorbeeld voor mensen die in nood zitten of snel een (hernieuwde) start willen maken bij zelfstandig wonen. Hierdoor wordt de druk op de reguliere woningvoorraad verlicht en ontstaat er meer ruimte om permanente woningen zorgvuldig en toekomstbestendig te ontwikkelen. Veelal verblijven mensen niet de gehele looptijd in de tijdelijke woning maar stromen door naar bijvoorbeeld een nieuwbouwwoning of een woning uit de bestaande woningvoorraad.

1.3 Er wordt uitgegaan van een exploitatieperiode van 15 jaar omdat het anders lastig is om een sluitende businesscase te krijgen voor het realiseren van tijdelijke woningen
Een kortere periode maakt het financieel niet haalbaar, omdat de kosten voor ontwikkeling, plaatsing en beheer niet binnen die tijd kunnen worden terugverdiend. Langer dan 15 jaar is vanuit RO niet acceptabel. Door het naastgelegen transformatorstation, de waterzuiveringsinstallatie en bedrijvigheid zijn de omstandigheden voor het woon- en leefklimaat niet van een dusdanig niveau dat permanente bewoning acceptabel wordt geacht. De doorstroom van de tijdelijke woningen is gemiddeld 1,5 tot twee jaar waardoor dit voor de beoogde periode van maximaal 15 jaar acceptabel wordt geacht.

1.4 De gemeente heeft het perceel aan de Nanningaweg 46 in eigendom waardoor we snel tijdelijke woningen kunnen realiseren
Door tijdelijke woningen op deze locatie te realiseren, benutten we de grond optimaal voor het huisvesten van doelgroepen die dringend woonruimte nodig hebben. Een belangrijk voordeel van tijdelijke woningen is dat deze aanzienlijk sneller te realiseren zijn dan reguliere woningbouw. Waar de ontwikkeling van permanente woningen vaak 5 tot 7 jaar in beslag neemt (door procedures, vergunningen en bouwtijd), kunnen tijdelijke woningen doorgaans binnen 24 - 30 maanden worden geplaatst en bewoonbaar worden gemaakt. Dit tijdsverschil van meerdere jaren maakt tijdelijke woningen een effectieve oplossing om op korte termijn in te spelen op de acute woningnood.

1.5 We kunnen sneller tijdelijke woningen realiseren als we geen koppeling maken met asielopvang
Het focussen op tijdelijke woningen zorgt ervoor dat we sneller kunnen inspelen op de acute woningnood, zonder extra onzekerheden of vertraging door het koppelen aan asielopvang.

Kanttekeningen

1.1 Netcongestie kan leiden tot vertraging waardoor de snelheid van het beschikbaar krijgen van tijdelijke woningen (sterk) kan afnemen
In een vroeg stadium is contact geweest met netbeheerder Liander. Zij hebben aangegeven dat de wachttijd voor aansluiting 2,5 jaar bedraagt. Een aanvraag kan pas worden ingediend zodra er een concreet plan ligt. Het is daarom belangrijk om dit plan zo snel mogelijk klaar te hebben, zodat de aanvraag kan worden ingediend. Als we de buurt éérder willen realiseren dan over 2,5 jaar, moeten we andere oplossingen bedenken om de woningen tijdig van energie te voorzien. Zulke oplossingen zullen echter altijd leiden tot hogere kosten. Een andere mogelijkheid is om te ‘ruilen’ met een project dat nu eerder op de planning staat, maar dat is onwenselijk.

1.2 Beperkte capaciteit woningcorporaties vereist wellicht een alternatieve aanpak voor het realiseren van tijdelijke huisvesting
Bij de verkenning van de mogelijkheden voor het realiseren van tijdelijke woningen is contact gezocht met de lokale woningcorporaties. Zij hebben aangegeven op dit moment niet over voldoende capaciteit en financiële middelen te beschikken om actief deel te nemen aan dit project. Dit betekent dat de gemeente genoodzaakt is om alternatieve investeerders en/of uitvoeringspartners te zoeken en zelf een grotere rol te vervullen in de coördinatie en realisatie van de tijdelijke huisvesting. Wellicht kunnen woningcorporaties in een later stadium aangehaakt worden. Waarschijnlijk niet als investeerder en ontwikkelaar, maar mogelijk wel als verhuurder.

Tijdelijke woningen kunnen immers de woningcorporaties verlichting geven vooruitlopend op andere woningbouwprojecten.

1.3 Huisvesting/opvang van asielzoekers is geen onderdeel van het haalbaarheidsonderzoek
In de MadR van 11 maart 2025 stond de mogelijkheid om tijdelijke woningen te combineren met asielopvang. We stellen nu voor om deze combinatie níet mee te nemen in het haalbaarheidsonderzoek. Een dergelijke verbreding zou het proces waarschijnlijk vertragen, terwijl snelheid bij de realisatie van tijdelijke woningen cruciaal is vanwege de hoge woningnood. Daarnaast is nog onduidelijk hoe de Spreidingswet zich ontwikkelt en wordt de huidige taakstelling op dit moment ingevuld via de COA-opvang in Rikkingahof. Daarom richten we het haalbaarheidsonderzoek nu uitsluitend op scenario's met tijdelijke woningen. Mocht blijken dat tijdelijke woningen financieel of praktisch niet haalbaar zijn, dan kunnen we in een vervolgfase alsnog onderzoeken of de locatie geschikt is als COA-opvanglocatie. Over die eventuele vervolgstap wordt de raad uiteraard opnieuw geïnformeerd.

1.4 We moeten goed nadenken over de contractduur voor de huurders
Hoewel de gemiddelde woonduur voor tijdelijke woningen op 1,5 tot 2 jaar ligt, zal het niet voor alle bewoners van een tijdelijke woning mogelijk of wenselijk zijn om door te stromen naar een reguliere woning. Daarom is het verkennen van de optimale contractvorm onderdeel van het haalbaarheidsonderzoek. Bijvoorbeeld een regulier huurcontract waarbij einde omgevingsvergunning een opzeggingsgrond is, geeft mogelijkheden om een 'regulier' woonproject op te zetten, waarbij meer binding en integratie mogelijk is. Een andere variant vormen jongerencontracten. Deze zijn wettelijk 5 jaar, met een mogelijke verlenging van 2 jaar.

1.5 *Inwoners en omwonenden zullen wensen en zorgen hebben bij de plannen*
Op dit moment zullen omwonenden en andere belanghebbenden al vragen, wensen en zorgen hebben over de plannen voor tijdelijke woningen, ook al wordt er op dit moment nog niet besloten om tijdelijke woningen te gaan realiseren. Daarom geven we in het huidige stadium al duidelijke informatie (persbericht) en communiceren daarin ook wanneer de raad naar verwachting een besluit zal nemen. En dat daarna de inwonersparticipatie direct start. Voor de direct omwonenden volgen we een ander spoor. Met hen is er al sinds juli 2025 persoonlijk contact over de ontwikkelingen en we houden hen steeds op de hoogte.

Financiële toelichting
Het haalbaarheidsonderzoek naar tijdelijke woningen omvat een business case per scenario, waarbij tevens wordt gekeken naar het zoveel mogelijk benutten van beschikbare subsidies en het eventueel inzetten van gemeentelijke reserves ter ondersteuning van de financiële haalbaarheid. De kosten van het haalbaarheidsonderzoek, zoals de inhuur van externe expertise, komen ten laste van bestaande budgetten.

Sustainable Development Goals (SDG's)
SDG 1 – Geen armoede

1 Tijdelijke woningen bieden betaalbare huisvesting aan mensen die anders moeilijk een woning kunnen vinden. Dit helpt om (tijdelijke) dakloosheid en financiële kwetsbaarheid te voorkomen.

SDG 3 – Goede gezondheid en welzijn

2 Een veilige en stabiele woonplek draagt bij aan fysieke en mentale gezondheid. Vooral voor zorgvragers en mensen met trauma's (zoals vluchtelingen) is dit essentieel.

SDG 4 – Kwaliteitsonderwijs

3 Voor kinderen van statushouders en Oekraïense ontheemden is een vaste woonplek belangrijk om onderwijs te kunnen volgen zonder onderbrekingen.

SDG 10 – Ongelijkheid verminderen

4 Tijdelijke woningen helpen om kwetsbare groepen een eerlijke kans te geven op de woningmarkt. Dit bevordert sociale inclusie en vermindert ongelijkheid tussen bevolkingsgroepen.

SDG 11 – Duurzame steden en gemeenschappen

5 Door tijdelijke woningen slim te plaatsen, wordt de beschikbare ruimte in steden en dorpen beter benut. Dit draagt bij aan een inclusieve en duurzame woonomgeving.

SDG 12 – Verantwoorde consumptie en productie

6 Veel tijdelijke woningen worden circulair en energiezuinig gebouwd. Dit sluit aan bij duurzaam bouwen en verantwoord gebruik van materialen.



Inwonersparticipatie

Op 8 juli 2025 heeft de gemeente gesproken met de direct omwonenden van de Nanningaweg 46 (bijlage 7). Op 19 januari 2026 zijn deze omwonenden uitgenodigd voor een vervolgbijeenkomst om hen te informeren over de resultaten van fase 1 en het besluit van het college om de raad voor te stellen akkoord te gaan met het uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek (bijlage 4). Daarnaast is er via een persbericht breed gecommuniceerd over dit besluit (bijlage 5).

Publicatie voor bekendmaking

De gemeenteraad heeft besloten een haalbaarheidsonderzoek te doen naar het plaatsen van 80 tot 100 tijdelijke woningen (voor maximaal 15 jaar) aan de Nanningaweg 46 in Oosterwolde.
De tijdelijke woningen zijn bedoeld voor verschillende doelgroepen, zoals jongeren, mensen die snel een woning nodig hebben (spoedzoekers), statushouders en vluchtelingen uit Oekraïne.

Het haalbaarheidsonderzoek brengt verschillende scenario's in beeld. Per scenario wordt gekeken wat de mogelijkheden zijn, wat het kost, wat het oplevert en wat risico's zijn. De uitkomsten worden in mei 2026 verwacht. Pas op dat moment neemt de gemeenteraad een besluit over de ontwikkelrichting.

Omdat er nu nog geen besluit is genomen over het plan, start de participatie pas ná de raadsbesluitvorming op 12 mei 2026. Dan is er voldoende duidelijkheid over het plan, maar nog ruimte om samen met direct omwonenden en andere belanghebbenden te kijken naar de uitwerking. Zij kunnen meedenken over onderwerpen die direct invloed hebben op hun leefomgeving, zoals verkeersveiligheid, parkeren, begeleiding en toezicht op de locatie, inpassing van bebouwing in de omgeving en behoud van zichtlijnen, inrichting van groen en openbare ruimte en sociale samenhang en leefbaarheid in de buurt.

De gemeente wil zo goed mogelijk rekening houden met ideeën, wensen en zorgen van omwonenden. Hun inbreng neemt de gemeente te zijner tijd zo goed mogelijk mee bij het opstellen van het uitvoeringsplan.

Vervolg

In de raad van 12 mei 2026 wordt het haalbaarheidsonderzoek, bestaande uit de eerdergenoemde scenario's, aan de raad voorgelegd. Na besluitvorming door de raad omtrent de gekozen ontwikkelrichting en accordering van de business case volgt fase 3.

In deze fase wordt een concreet uitvoeringsplan opgesteld voor de gekozen richting. Omwonenden worden betrokken aan het begin van fase 3. Dit is het moment waarop er voldoende duidelijkheid is over het plan, maar nog ruimte bestaat voor inbreng. Via bijvoorbeeld informatiebijeenkomsten, gesprekken of een klankbordgroep kunnen omwonenden meedenken over de uitwerking.

Als de benodigde middelen overeenkomen met de geaccordeerde businesscase uit fase 2, kan het college direct overgaan tot uitvoering. Is er sprake van afwijkingen, dan volgt eerst een nieuw raadsbesluit.

Burgemeester en wethouders van Ooststellingwerf,

, secretaris , burgemeester.

Bijlagen

1. Collegebesluit 11 maart 2025
2. Onderzoeksopdracht ontwikkelmogelijkheden Nanningaweg 46 Oosterwolde
3. Companen; onderzoek behoefte tijdelijke woningen
4. Brief aan omwonenden
5. Persbericht
6. Mededeling aan de raad d.d. 11 maart 2025
7. Samenvatting gesprek met omwonenden Nanningaweg 46 d.d. 8 juli 2025

Geheime stukken

nvt

Extern zaak ID (zaakcode) : 0085251388

De raad van de gemeente Ooststellingwerf;

nr.

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 2 december 2025
“Uitvoeren haalbaarheidsonderzoek tijdelijke woningen Nanningaweg 46 Oosterwolde”

Besluit

1. Akkoord te geven voor het uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek naar 80 tot 100 tijdelijke woningen aan de Nanningaweg 46 Oosterwolde

Besloten in de openbare vergadering van 27 januari 2026

, griffier. , voorzitter.