

-Programma van Eisen –

Flexwonen voor Oekraïense Ontheemden in combinatie met Goudse woningzoekenden

WINTERDIJK 10 te Gouda

Status Programma van Eisen

Het bijgevoegde Programma van Eisen (PvE) wordt in de selectiefase uitsluitend ter informatie verstrekt teneinde Gegadigden inzicht te geven in de aard en context van de voorgenomen opdracht.

Aan de inhoud van het PvE in deze fase kunnen geen rechten worden ontleend.

De Aanbestedende dienst behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om het PvE gedurende de onderhandelingsfase aan te passen, aan te vullen of te verduidelijken, mede op basis van marktinput en bestuurlijke besluitvorming.

De definitieve inhoud van het PvE wordt vastgesteld bij de start van de gunningsfase en maakt onderdeel uit van de Concessieovereenkomst.

Datum: 18 februari 2026

Zaaknummer: 1617195

Inhoudsopgave

1	Uitvraag	3
	1.1 Huidige situatie	3
	1.2 RTB en Lange termijnbeleid	3
	1.3 Inspanningsverplichting opvang Oekraïense ontheemden	4
	1.4 Locatie Winterdijk 10	4
	1.5 Doorfietsverbinding Gouda-Rotterdam	5
	1.6 Locatie kenmerken	6
	1.7 Wegcapaciteit Winterdijk 10	6
2	Algemene uitgangspunten	6
	2.1 Technisch	6
	2.2 Financieel	7
3	Units	7
	3.1 Aantal benodigde plekken	7
	3.2 Indelingseisen unit	7
	3.3 Indicatie gemeenschappelijke voorzieningen	8
4	Buitenruimte	8
5	Veiligheid en toezicht	8
6	Stedenbouwkundige inpassing	8
7	Beheer en exploitatie	9
8	Rol en taakverdeling	9
9	Wet- en regelgeving	11
10	Subsidiemogelijkheden	11
11	Samenvatting Uitvraag – Winterdijk 10, Gouda	11
12	Bijlagen	12

1 Uitvraag

Realiseren van zelfstandige flexwoningen voor een mix van Oekraïense Ontheemden en Goudse woningzoekenden op de Winterdijk 10 te Gouda. Hierbij is initiatiefnemer verantwoordelijk voor het ontwerp, realisatie, financiering, exploitatie en sociaal beheer van de tijdelijke flexwoningen, inclusief het aanvragen van alle benodigde vergunningen en het uitvoeren van vereiste onderzoeken, alsmede het organiseren van participatie en het maken van afspraken met de gemeente.

1.1 Huidige situatie

Gemeenten hebben de wettelijke taak om zorg te dragen voor de opvang en verzorging van ontheemden uit Oekraïne.

In het voormalig distributiecentrum van de Blokker op de Antwerpseweg 2 en 2a te Gouda (Blokkerlocatie) worden vanaf het begin van de oorlog tussen Rusland en Oekraïne, Oekraïense ontheemden opgevangen.

De Blokkerlocatie is ingericht als noodopvang en voldoet niet aan de eisen voor langdurige huisvesting. De locatie is gehorig, biedt weinig privacy en staat bovendien op de nominatie voor sloop met het oog op gebiedstransformatie naar wonen. Een meerjarige voortzetting van de opvang op deze plek belemmert de ontwikkeling van nieuwe woningen, terwijl de gemeente juist dringend behoefte heeft aan extra woonruimte.

De huurovereenkomst van de Blokkerlocatie loopt af per 1 april 2027 en kan niet meer worden verlengd.

Opleverdatum flexwoningen Winterdijk 10: uiterlijk 28 februari 2027
--

1.2 RTB en Lange termijnbeleid

De Richtlijn Tijdelijke Bescherming (Europees niveau, RTB) loopt tot 4 maart 2027. Tot die tijd hebben vluchtelingen uit Oekraïne recht op opvang en voorzieningen. Het is nog onzeker tot wanneer de oorlog in Oekraïne duurt. En wanneer vluchtelingen uit Oekraïne weer terug kunnen keren. Daarom heeft het kabinet een langetermijnplan over terugkeer en verblijf opgesteld voor de periode nadat de RTB afgelopen is.

Vluchtelingen uit Oekraïne kunnen na 4 maart 2027 een tijdelijke verblijfsvergunning krijgen in de vorm van een transitiedocument. Het transitiedocument is 3 jaar geldig. Bij het transitiedocument horen verschillende rechten, plichten en voorzieningen. Deze worden op termijn beschikbaar gesteld, zodat vluchtelingen uit Oekraïne zoveel mogelijk kunnen meedoen en bijdragen aan de Nederlandse samenleving. Zo kunnen zij met een transitiedocument werken zonder tewerkstellingsvergunning, een zorgverzekering afsluiten en studeren tegen een laag tarief. *Ook wordt de opvang omgezet naar huisvesting waar dat kan, zodat ze zelf huur kunnen betalen.*

Het langetermijnplan zet in op vrijwillige terugkeer. Met het transitiedocument hebben vluchtelingen uit Oekraïne tijd om zich hierop voor te bereiden. De overheid werkt aan een speciaal terugkeerprogramma. Dit programma helpt vluchtelingen uit Oekraïne bijvoorbeeld met het regelen van documenten en vervoer. Dat programma sluit zoveel mogelijk aan bij de wederopbouw van Oekraïne. De Dienst Terugkeer en Vertrek helpt vluchtelingen die nu al terug willen naar Oekraïne.

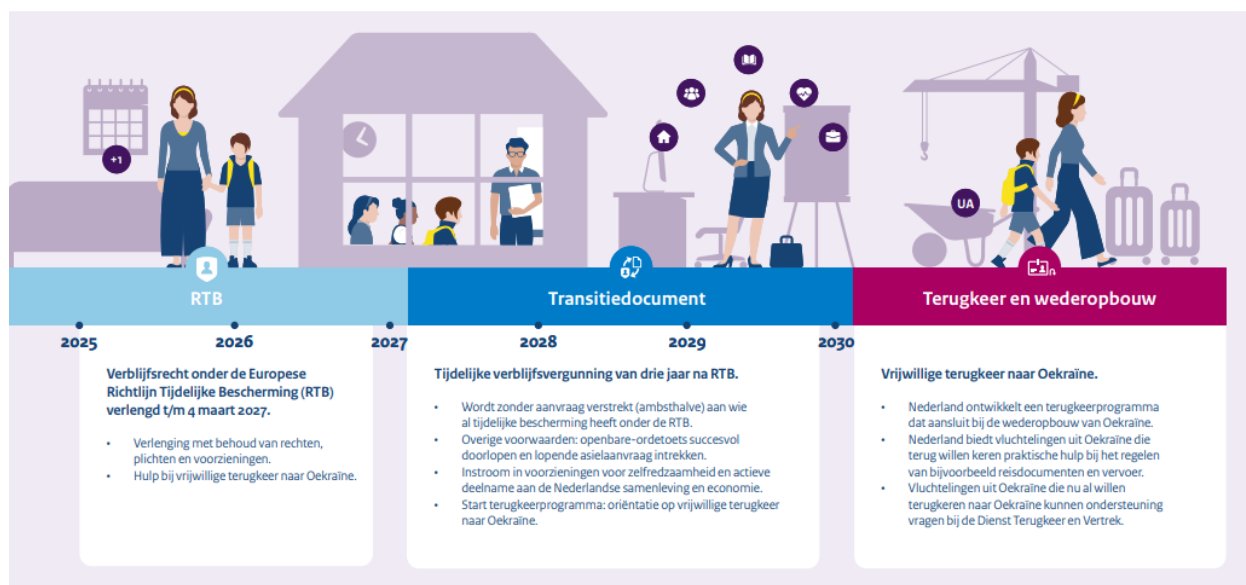
In het voorjaar van 2026 geeft het kabinet meer informatie over de rechten, plichten en voorzieningen die bij het transitiedocument horen.



Ministerie van Asiel en Migratie

Langetermijnbeleid opvang vluchtelingen uit Oekraïne

Vluchtelingen uit Oekraïne hebben verblijfsrecht in Nederland onder de Europese Richtlijn Tijdelijke Bescherming (RTB) tot en met 4 maart 2027. Na beëindiging van de RTB komen vluchtelingen uit Oekraïne in aanmerking voor een tijdelijk transitiedocument dat drie jaar geldig is. Bij het transitiedocument horen op termijn rechten, plichten en voorzieningen die vergelijkbaar zijn met andere inwoners van Nederland. Zo kunnen vluchtelingen uit Oekraïne zoveel mogelijk voor zichzelf zorgen en actief bijdragen aan de Nederlandse samenleving. Het langetermijnplan biedt zowel vluchtelingen uit Oekraïne als de gemeenten die hen opvangen een meerjarig perspectief. Daarnaast geeft het vluchtelingen uit Oekraïne tijd om zich te oriënteren op vrijwillige terugkeer.



Deze visual geeft in hoofdlijnen het langetermijnbeleid en proces weer voor opvang, participatie en terugkeer van vluchtelingen uit Oekraïne.

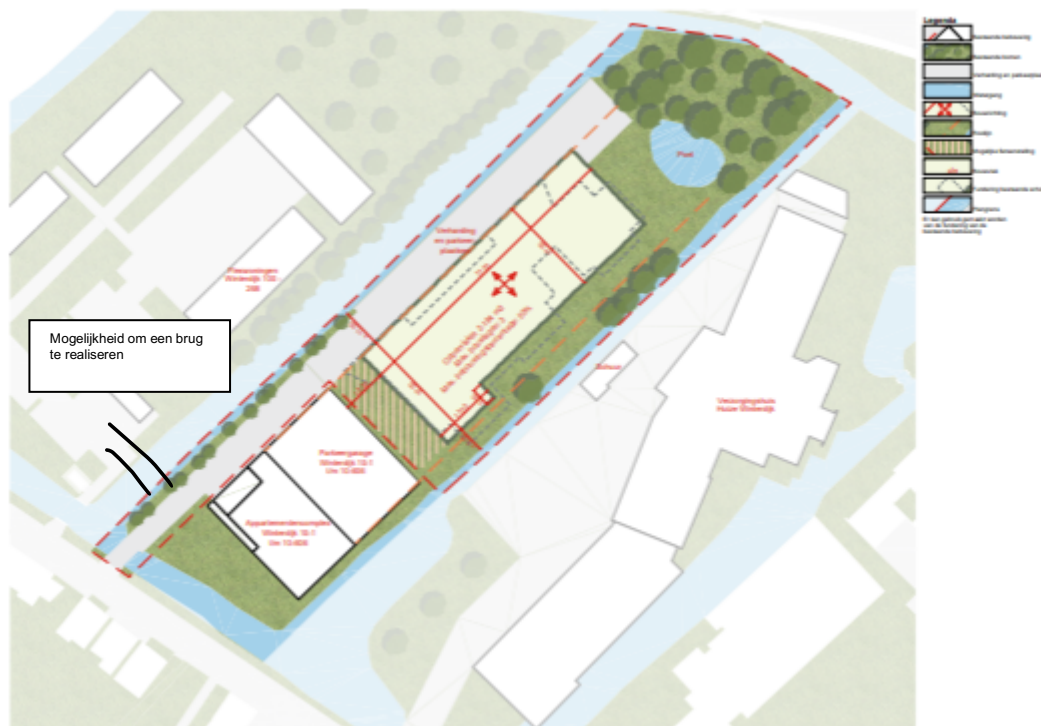
november 2025

1.3 Inspanningsverplichting opvang Oekraïense ontheemden

Gouda heeft per 1 januari 2026 een inspanningsverplichting van: 369 opvangplekken. De verwachting is dat deze taakstelling nog een keer opgehoogd zal worden, dus Gouda houdt rekening met het realiseren van totaal 400 opvangplekken verdeeld over 2 locaties.

1.4 Locatie Winterdijk 10

Het college heeft Winterdijk 10 aangewezen als één van de twee locaties voor de vervangende huisvesting. Op deze locatie dient huisvesting te worden gerealiseerd voor maximaal 165 bewoners. Een deel van deze woonplekken is bestemd voor Oekraïense ontheemden en een deel voor Goudse woningzoekenden. De exacte verhouding tussen deze groepen wordt in de dialoofphase nader uitgewerkt. Deze verhouding hangt samen met de mogelijkheden voor subsidie, de financiële haalbaarheid van het project en de hieruit voortvloeiende hoogte van de onrendabele top.



Winterdijk 10 is een voormalig onderwijslocatie. Het schoolpand is inmiddels gesloopt, waarbij de bestaande fundering tot en met de begane grondvloer is achtergebleven. Op deze begane grondvloer en de bestaande fundering kunnen nieuwe modulaire woonunits worden geplaatst.

1.5 Doorfietsverbinding Gouda-Rotterdam

Er loopt door het gebied mogelijk een tracé voor de doorfietsroute Rotterdam-Gouda. Deze is beoogd in het noordelijk groengebied langs het spoor en ligt op ruime afstand van het bouwvlak. Deze doorfietsroute Rotterdam-Gouda is nog onzeker en gekoppeld aan een grote investering van een brug over de Gouwe. Initiatiefnemer dient in elk geval in de verkaveling en oriëntatie van de woningen rekening te houden met dit fietstracé. Initiatiefnemer zal geen bezwaar maken als de gemeente/provincie de doorfietsverbinding wil aanleggen binnen een termijn van 30 jaar en de gemeente kan vrijelijk (zonder beperkingen) beschikken over de gronden die in onderstaand kaartje als 'voorkeursroute B' aangewezen zijn.

ROUTE B: Langs spoor + Van Bergen IJzendoornpark



1.6 Locatie kenmerken

Voor de locatie specifieke kenmerken waarmee rekening dient te worden gehouden bij de planuitwerking wordt verwezen naar de bijlage ROM QuickScan Winterdijk 10 en bijlage GGD-advies Winterdijk. In het bijzonder is spoorweglawaaï, externe veiligheid en mogelijk trillinghinder een aandachtspunt voor een goed binnenklimaat in de woonruimte/woningen.

1.7 Wegcapaciteit Winterdijk 10

De Winterdijk heeft een beperking qua wegcapaciteit. Om de Winterdijk enigszins te ontlasten wordt overwogen om een brug tussen de kavels van Winterdijk 14 en 10 te realiseren. E.e.a. is afhankelijk van de financiële haalbaarheid en de mogelijkheid om definitieve afspraken te maken over het terrein van Winterdijk 14.

2 Algemene uitgangspunten

2.1 Technisch

- Doelgroep: hoofdzakelijk Oekraïense ontheemden (tijdelijke bescherming, Richtlijn 2001/55/EG) in combinatie met maximaal 20% Goudse woningzoekenden
- Bezettingsgraad: 1–6 personen per unit (zie hoofdstuk 3 voor de huidige samenstelling van bewoners).
- Gebruiksoppervlakte: de woonunits dienen na afloopt van de RTB geschikt te zijn voor sociale woningbouw (te denken valt aan PMC's uit de Woonstandaard en eventueel door samenvoegen van units).
- Leefbaarheid: daglichttoetreding in iedere kamer, ventilatie, isolatie, akoestiek en privacy gewaarborgd. Voldoende uitgerust tegen hittestress
- Gasloos bouwen
- Duurzaam en onderhoudsarm materiaalgebruik
- Aansluitingen op nutsvoorzieningen volgens NEN-normen; er is een melding gedaan bij Stedin over de komst van de woningen. Stedin zal echter pas anticiperen zodra er meer

gegevens bekend zijn. Het is aan initiatiefnemer om tijdig deze aansluitingen aan te vragen of (tijdelijk) zorg te dragen voor alternatieve stroomvoorziening.

- Omdat het gaat om tijdelijke flexwoningen hoeft er, mits niet wordt afgeweken van de bestaande footprint/fundering, geen cultuurhistorische analyse te worden gedaan. Als buiten de bestaande fundering wordt gebouwd, dient er een verkennende cultuurhistorische analyse uitgevoerd te worden. Naast gebruik te maken van de bestaande fundering, kan er ook gebruik gemaakt worden van de bestaande verharding voor ontsluiting en parkeren.

2.2 Financieel

- Uitgangspunt voor exploitatie van dit plan: 15 jaar.
- De gemeente Gouda hanteert als strikte randvoorwaarde dat de maximale huurprijs per wooneenheid gedurende de gehele opvangperiode wordt bepaald op basis van het Woningwaarderingstelsel (WWS).
- Voor eenpersoonshuishoudens mag de huurprijs in geen geval uitkomen boven de eerste aftoppingsgrens zoals vastgesteld voor sociale huurwoningen.
- Voor meerpersoonshuishoudens mag de huurprijs in geen geval uitkomen boven de tweede aftoppingsgrens zoals vastgesteld voor sociale huurwoningen.
- Deze norm geldt ongeacht de samenstelling van de bewoners, de voorzieningen of de duur van de opvang.
- De grond aan Winterdijk 10 blijft eigendom van de gemeente Gouda en wordt om niet ter beschikking gesteld voor een periode van 15 jaar.

3 Units

3.1 Aantal benodigde plekken

(Huidige) samenstelling Oekraïense ontheemden		Aantal woonplekken
74x	alleenreizenden	74
7x	echtparen of daaraan gelijkgesteld	14
5x	1 of 2 ouders + 3 kinderen	20 - 25
1x	2 ouders + 4 kinderen	6
11 plekken	nog nader in te vullen	11
Benodigd voor Goudse inwoners		
1/2	persoonsonits	35 woonplekken
Totaal maximaal		165 woonplekken

3.2 Indelingseisen unit

Onderstaande uniteisen zijn denkrichtingen ten behoeve van de huisvesting van de Oekraïense ontheemden. Het staat ontwikkelaar vrij om zelf voorstellen te doen voor inrichting, waarbij het uitgangspunt is dat er rekening wordt gehouden met zoveel mogelijk privacy voor ouder/kind of alleenreizenden.

Slaapkamer(s):

Stelletjes: Er hoeft geen aparte slaapkamer gerealiseerd te worden, dit mag opgelost worden als slaap/woon/keuken.

Kinderen: mag opgelost worden met een stapelbed op 1 kamer.

Privacy:

Privacy is erg belangrijk! Maximaal 1 gezin/ echtparen of daaraan gelijkgesteld per woonunit.

Alleenreizenden mogen met maximaal 4-6 personen in een unit met gedeeld sanitair/kookgelegenheid, waarbij iedere alleenreizende een eigen slaapkamer heeft. Let er hierbij op dat de units na vertrek van de Oekraïense ontheemden ook nog verhuurd moeten kunnen worden aan Goudse woningzoekenden.

Sanitair:

Eigen sanitair per wooneenheid: toilet, douche, wasbak.

Keuken:

Eigen voorziening per wooneenheid: minimaal tweekookplaat, koelkast met vriezer, opbergkasten, wasbak.

Overig

Wifi / internet.

Verwarming/koeling, daglichttoetreding, geluidisolatie, binnenklimaat etc.: volgens de hiervoor geldende eisen.

3.3 Indicatie gemeenschappelijke voorzieningen

- 1 entree met ruimte voor huismeester
- Minimaal 1 gezamenlijke wasruimte met minimaal 1 wasmachine en droger per 8–10 bewoners; dit mag ook individueel opgelost worden
- Bergruimte: per unit/wooneenheid min. 1 m² privé of gedeeld
- 1x spreekkamer + pantry per locatie (ca. 20 m²)
- 1x kantoorruimte + pantry voor locatiemanager per locatie (ca. 20 m²)
- 1x magazijn per locatie (ca. 40 m²)
- 1x activiteitenruimte per locatie (ca. 60 m²)

4 Buitenruimte

- Fietsparkeren: Uitgangspunt 1 fiets per bewoners (20% elektrische fietsen)
- Autoparkeren: Totaal 40 parkeerplekken
- Rekening houden met afval
- Rookruimte/overdekte buitenruimte: ruimte waar gelijktijdig minimaal 8 mensen terecht kunnen
- BBQ-ruimte
- Een verblijfsgebied met zit- en speelplekken, 15% van het projectgebied moet groen zijn (onverhard)
- Wens om een natuurspeeltuin/sportveldje te realiseren waar de buurt ook gebruik van kan maken.
- Wens meer groen tussen percelen Winterdijk 10 en 14
- Wens om een pakket-hub (ook voor de buurt) te realiseren.

5 Veiligheid en toezicht

Brandveiligheid in overeenstemming met wettelijke vereisten.

Sociale veiligheid: cameratoezicht in publieke zones.

Pasjessysteem: De opdrachtnemer dient een toegangspas- en registratiesysteem te leveren waarmee het feitelijk gebruik van toegewezen woonruimten kan worden vastgesteld (alleen voor Oekraïense ontheemden en zo lang het gemeentelijke opvang betreft).

6 Stedenbouwkundige inpassing

De uitstraling van de bebouwing dient zorgvuldig afgestemd te worden op de omgeving. Er kan bijvoorbeeld gedacht worden aan de toepassing van hout als gevelmateriaal, wat bijdraagt aan

een warme, natuurlijke uitstraling en past binnen de ambitie van duurzame en tijdelijke huisvesting.

- Units hebben een kwalitatieve uitstraling en stralen geen tijdelijkheid uit.
- De volumes zijn eenvoudig en hebben een heldere hoofdvorm.
- De hooftree naar de woningen is duidelijk herkenbaar, uitnodigend en goed verlicht.
- Aangehangen (leef)galerijen of balkons zijn toegestaan.
- Evt. noodtrappen worden zoveel mogelijk uit het zicht geplaatst.
- De gevelindeling is rustig en maakt gebruik van ritmiek.
- Materialen ogen natuurlijk en hebben ingetogen natuurlijke kleuren. Accenten in andere materialen en met een andere uitstraling zijn mogelijk.
- De buitenruimte dient zo veel mogelijk groen en natuurlijk te worden ingericht met voldoende gebruikswaarde (ontmoeten, ontspannen, bewegen) => zie ook buitenruimte.
- Bij gebruik van de bestaande fundering worden de zijkanten hiervan aan het zicht onttrokken, bijvoorbeeld door een haag of schanskorf.

De aanbieder wordt verzocht tijdens de dialoofase meerdere varianten of referentiebeelden mee te nemen passend binnen de aanbieding, zodat een goede afstemming met de stedenbouwkundige visie mogelijk is.

Er kunnen max. 3 bouwlagen (op bestaande fundering; zie constructief rapport). Het staat aanbieder vrij om op eigen verantwoording hiervan af te wijken. Houdt rekening met beperken inzicht van naastliggende panden (en andersom). Een gebouw met vier bouwlagen is toegestaan, op voorwaarde dat het aan de noordzijde wordt geplaatst en de bouw in stappen begint met twee bouwlagen aan de zuidzijde (zie proefverkaveling optie 2).

7 Beheer en exploitatie

Sociaal beheer:

- Voor Oekraïense ontheemden gedurende de RTB: gemeente Gouda
- Ná opvang Oekraïense ontheemden (onder RTB): door aanbieder
- Voor Goudse woningzoekenden: aanbieder

Technische beheer:

- Door aanbieder

Huurmutaties

- Voor Oekraïense ontheemden gedurende de RTB: gemeente Gouda
- Voor Goudse woningzoekenden: aanbieder
- Ná opvang Oekraïense ontheemden (onder RTB): door aanbieder.

8 Rol en taakverdeling

Hieronder de rol- en taakverdeling tussen partijen:

Gemeente:

- De gemeente geeft de locatie uit voor realisatie en exploitatie van de tijdelijke flexwoningen.
- De gemeente maakt afspraken met de aanbiedende (markt)partij over de uitwerking, realisatie, exploitatie en het sociaal beheer ten behoeve van bewoners.
- De gemeente levert een bijdrage aan het informeren / participatietraject voor belanghebbenden.

- De gemeente faciliteert de te doorlopen RO-procedure.
- De gemeente levert indien nodig een bijdrage om het project haalbaar te maken.

Aanbiedende (markt)partij:

- De aanbiedende (markt)partij is gebruiker van de locatie.
- De aanbiedende (markt)partij verzorgt de planuitwerking, realisatie en exploitatie van de tijdelijke flexwoningen.
- De aanbiedende (markt)partij financiert de realisatie en exploitatie en maakt het eventuele onrendabele deel op de investering inzichtelijk.
- De aanbiedende (markt)partij maakt afspraken met de gemeente voor de uitwerking, realisatie, exploitatie en het in te richten sociaal beheer voor bewoners. (Zie paragraaf 9 voor verdeling sociaal beheer tijdens de opvang van Oekraïense ontheemden).
- De aanbiedende (markt)partij is verantwoordelijk voor het informeren en organiseren van een participatietraject voor belanghebbenden aan de hand van de door de gemeente opgestelde participatieleidraad.
- De aanbiedende (markt)partij vraagt benodigde vergunningen aan ten behoeve van het doorlopen van RO-procedure(s) waarbij zij zelf de ruimtelijke onderbouwing (of motivering) opstelt en de benodigde onderzoeken daarvoor laat uitvoeren.

Eisen die worden gesteld aan de verhuur, het (sociaal) beheer en het onderhoud

- De te hanteren huurprijzen voldoen aan de geformuleerde uitgangspunten.
- De te hanteren huurovereenkomsten met bewoners worden inhoudelijk afgestemd en ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeente.
- De te hanteren huisregels voor bewoners worden inhoudelijk afgestemd en ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeente.
- De te hanteren procedure voor woningtoewijzing wordt inhoudelijk afgestemd en ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeente.
- De verhuurder organiseert minimaal 1x per jaar een brandveiligheidsinspectie met de brandweer en een brandveiligheidsoefening voor bewoners.
- De verhuurder voorziet minimaal 2x per jaar in een woonruimte inspectie ter voorkoming van oneigenlijk gebruik. Bewoners dienen door middel van de huurovereenkomst de verplichting te krijgen om hieraan medewerking te verlenen.
- De verhuurder dient 24 uur per dag bereikbaar te zijn voor eventuele calamiteiten en het verhelpen van acute technische gebreken. Storingsopvolging en het verhelpen van acute gebreken vindt plaats uiterlijk binnen 4 uur na ontvangst van de melding. Storingsopvolging van niet acute gebreken vindt plaats binnen 24 uur. Het verhelpen van niet acute gebreken vindt uiterlijk binnen 2 werkweken na ontvangst van de melding plaats.
- De verhuurder dient te voorzien in (sociaal) beheer op locatie. Met sociaal beheer wordt bedoeld: het optimaliseren en bewaken van de leefbaarheid en veiligheid van alle bewoners en bezoekers binnen dit woonconcept en omgeving (buren). Hiervoor dient de verhuurder te voorzien in een professioneel sociaal beheerder op deze locatie. Sociaal beheer bestaat minimaal uit:
 - Tijdens kantoortijden bereikbaarheid van sociaal beheerder en aanwezigheid van een professioneel sociaal beheerder van minimaal 1 dagdeel per week voor het houden van spreekuur en toezien op de leefbaarheid.
 - Het voorzien in schoonmaak van gemeenschappelijke voorzieningen (minimaal 1x per week).
 - De verhuurder dient te voorzien in een gezamenlijke website / platform met daarop onder andere vermeld de huisregels, beschikbaarheid van woonruimte, huurprijzen, relevante contactgegevens, geplande groepsactiviteiten en dergelijke.

- Het beheer en onderhoud wordt zodanig ingericht dat het principe van 'schoon, heel, veilig, goed bruikbaar en leefbaar' wordt geborgd. Het beheer wordt tijdens de exploitatieperiode jaarlijks geëvalueerd met bewoners en gemeente.
- Eventuele verbeterpunten worden opgevolgd (binnen kaders van redelijkheid en billijkheid).
- Onderhoud van de buitenruimte inclusief groenvoorziening, eventueel beschoeiingen e.d.

Eisen die worden gesteld aan participatie direct belanghebbenden

Er wordt waarde gehecht aan goede informatieverstrekking en gelegenheid geven voor participatie van direct belanghebbenden bij de planuitwerking. Daarvoor maakt de aanbieder vooraf een participatieplan van aanpak en legt dit voor aan de gemeente voor akkoord. Verder dient er te worden voorzien in een vast aanspreekpunt. Tijdens de gebruiksfase dient jaarlijks een evaluatie plaats te vinden met bewoners en direct omwonenden. Eventuele verbeterpunten voor de leefbaarheid dienen (in redelijkheid en billijkheid) te worden opgevolgd.

Het aan te houden participatieniveau voor direct belanghebbenden is: Raadplegen. Direct belanghebbenden zullen hierbij worden gevraagd om een reactie op de planuitwerking, zodat er geen belangrijke zaken over het hoofd worden gezien. Waar nodig geacht door de gemeente zal de planuitwerking hierop worden aangepast

9 Wet- en regelgeving

- Het Bbl (Besluit bouwwerken leefomgeving) regelt bouwtechnische eisen, ook voor tijdelijke transformaties. Er geldt een basisregel van maximaal 10 jaar voor tijdelijke bouwwerken en technische eisen. Tijdelijke transformaties, zoals functiewijzigingen van bestaande panden, vallen onder de regels voor bestaande bouw.
- Voor tijdelijke bouw tot 15 jaar gelden geen welstandseisen.
- Het Bkl (Besluit kwaliteit leefomgeving) regelt o.a. de milieueisen zoals voor geluid, voor tijdelijke woningen (max. 10 jaar) gelden soepelere regels.
- Richtlijn Opvang Oekraïners (ROO): menswaardige opvang, minimale privacy, hygiëne
- Lokaal beleid GGD / gemeente: overleg over minimale m² per persoon en toezicht eisen.
- Brandweeradvies vereist bij meer dan 30 bewoners.

10 Subsidiemogelijkheden

<https://www.volkshuisvestingnederland.nl/subsidies-en-regelingen>

11 Samenvatting Uitvraag – Winterdijk 10, Gouda

De aanbieder wordt gevraagd om:

- Financiering van het volledige plan (inclusief terreininrichting).
- Ontwikkeling van het plan, inclusief het doorlopen van de ruimtelijke procedures (de locatie heeft nu een maatschappelijke bestemming. Sinds 1 januari 2024 is de omgevingswet van kracht en zal hiervoor waarschijnlijk de procedure via een buitenplanse omgevingsplan activiteit (BOPA) doorlopen moeten worden.
- Realisatie van de huisvesting in overeenstemming met de technische en sociale eisen.
- Exploitatie van de locatie gedurende de looptijd (15 jaar).
- Sociaal en technisch beheer, waarbij:

- Sociaal beheer tijdens opvang Oekraïners door gemeente Gouda.
- Sociaal en technisch beheer na afloop van opvang door aanbieder.
- Huurmutaties voor Oekraïners via gemeente, voor Goudse woningzoekenden via aanbieder.

De gemeente Gouda:

- Stelt de grond 'om niet' beschikbaar voor een periode van 15 jaar.
- Betaalt de huur voor Oekraïense ontheemden zolang de RTB loopt, op basis van het puntenstelsel sociale huur.
- Vergoedingen vanuit SFT en transitievergoeding van het Rijk worden volledig ter beschikking gesteld aan de aanbieder (via de gemeente).

Aanvullend:

- De locatie moet zo spoedig mogelijk, uiterlijk 28 februari 2027 opgeleverd worden.
- De gemeente gaat ervan uit dat aanbieder de businesscase haalbaar krijgt, met in acht name van de subsidies SFT en de transitievergoeding rijk.

12 Bijlagen

- a) Mogelijke verkavelingen Winterdijk 10
- b) ROM Quicksan Winterdijk 10
- c) GGD-advies Winterdijk 10
- d) Constructieve beschouwing bestaande fundering
- e) Controle toegangsbrug Winterdijk 10
- f) Participatieleidraad