

Marktconsultatie - Interessepeiling

“Realiseren en exploiteren tijdelijke woningen”



Datum: 28 mei 2026

Colofon

Gemeente Hoeksche Waard

1. Inleiding

Gemeente Hoeksche Waard verkent de mogelijkheden voor het realiseren en exploiteren van tijdelijke woningen (sociale huur) voor verschillende doelgroepen. Voor de verkenning organiseert de Gemeente Hoeksche Waard een marktconsultatie in de vorm van een interessepeiling. De marktconsultatie stelt de Gemeente in staat om inzicht te verkrijgen in welke mate en onder welke voorwaarden partijen een bijdrage kunnen leveren aan de opgave voor het realiseren en exploiteren van tijdelijke woningen.

1.1 Doel van de marktconsultatie - interessepeiling

Wij willen de mogelijkheden van de markt optimaal benutten en luisteren naar aandachtspunten vanuit de markt. Met deze interessepeiling beogen wij:

- inzicht te verkrijgen of partijen interesse hebben over te gaan tot het realiseren en exploiteren van tijdelijke woningen (sociale huur);
- welke kansen, aandachtspunten en randvoorwaarden partijen zien om de tijdelijke woningen te kunnen realiseren en exploiteren;

Dit document beschrijft op welke wijze wij de interessepeiling uitvoeren en welke voorwaarden van toepassing zijn.

Het staat partijen vrij om wel of niet deel te nemen aan deze interessepeiling. Mede afhankelijk van de interesse kan het vervolg bestaan uit:

- 1 op 1 in onderhandeling met geïnteresseerden;
- via een verdeelprocedure tot een selectie van geïnteresseerde partijen komen of;
- via een openbare aanbesteding bekijken of partijen op gemeentegrond tijdelijke woningen kunnen realiseren.

Deelname aan deze marktconsultatie is geen voorwaarde om te kunnen deelnemen aan een eventuele aanbesteding. Deelnemen aan deze interessepeiling heeft geen invloed op de positie van partijen in een eventuele aanbesteding.

Partijen moeten bij de verstrekte informatie duidelijk aangeven waar het bedrijfsvertrouwelijke informatie betreft. Deze bedrijfsvertrouwelijke informatie maken wij niet openbaar. Mocht sprake zijn van een aanbesteding, dan zal de Gemeente de inzichten die zij in het kader van de marktconsultatie opdoet, opnemen in de aanbestedingsdocumenten, om zodoende een gelijk niveau van informatie tussen partijen te waarborgen. Ook publiceren wij als afsluiting van deze consultatie een verslag op hoofdlijnen gepubliceerd.

Wij nodigen potentiële partijen uit om deel te nemen aan deze marktconsultatie in de vorm van een interessepeiling en waarderen de bijdrage van partijen hieraan zeer.

2. Beschrijving van de opgave

De totale opgave bestaat uit het realiseren en exploiteren van 700 tijdelijke woningen. Woningcorporatie HW Wonen realiseert een deel van deze woningen. Deze Interesseepeiling gaat over het realiseren en exploiteren van circa 530 tijdelijke woningen voor verschillende doelgroepen verdeeld over 3 of 4 locaties. Het gaat om sociale huurwoningen die gerealiseerd worden voor gebruik voor een periode van 15 jaar.

De sociale huurwoningen zijn bestemd voor verschillende doelgroepen, door de gemeenteraad vastgesteld volgens een specifieke verdeling (gebaseerd op een totaal van 700 woningen), te weten:

- 200 voor Oekraïense ontheemden;
- 250 voor jongeren;
- 150 voor Hoeksche Waardse woningzoekenden;
- 100 voor statushouders.

2.1 Aanleiding van de Opgave

Binnen de gemeente Hoeksche Waard willen we voorzien in de woningbehoefte en zetten we in op versnelling van de woningbouwproductie. Met de huidige krapte op de woningmarkt is er een opgave in huisvesting voor de huidige en toekomstige inwoners van de Hoeksche Waard. De wachtlijsten bij woningcorporatie HW Wonen zijn opgelopen tot ruim 3 jaar en de wachttijd loopt steeds verder op. Er zijn verschillende doelgroepen voor wie het lastig is om een geschikte woningen te vinden. Zij hebben soms snel een woning nodig, maar moeten vervolgens (te) lang wachten op een woning via HW Wonen en hebben weinig andere mogelijkheden.

Om in te lopen op de behoefte én te voorzien in de urgente/acute huisvestingsopgave is op korte termijn extra inspanning nodig. In de afgelopen periode deden wij met succes ervaring op met het realiseren van tijdelijke woningen. Er zijn meer tijdelijke woningen nodig om te voorzien in de grote behoefte aan extra woningen op de korte termijn. Daarom besloot de gemeenteraad in november 2025 om in te zetten op het realiseren van circa 700 tijdelijke woningen in de komende jaren als kortetermijnoplossing. De betreffende raadsstukken kunt u vinden via deze link: [Vergadering Raadsvergadering \(besluitvorming\) 11-11-2025 Gemeente Hoeksche Waard](#), onder agendapunt 17.

2.2 Gewenste situatie

Woningcorporatie HW Wonen gaf aan dat zij niet kunnen voorzien in de volledige vraag naar 700 tijdelijke woningen in het sociale huursegment. Zij willen circa 170 tijdelijke woningen realiseren.

In totaal willen we komen tot het realiseren van circa 700 tijdelijke woningen. Dit aantal moet verdeeld worden over totaal circa 5 locaties met een maximale omvang van 170 woningen per locatie, de gemeente streeft naar een passende invulling gelet op de omvang van het betreffende dorp. Deze interessepeiling ziet op realisatie van circa 530 tijdelijke woningen op 3 à 4 locaties.

2.3 Scope van de Opgave

De opgave ziet op het realiseren en exploiteren van tijdelijke woningen in het sociale huursegment en daarnaast de verhuur in eigen beheer (eventueel via het woonruimteverdeelsysteem van HW Wonen) aan de verschillende doelgroepen alsmede het (sociaal) beheer van de woningen voor een periode van 15 jaar.

2.4 Start bouw

Het realiseren van de tijdelijke woningen moet plaatsvinden in de periode 2027 -2029.

2.5 Kwaliteit van de woningen en leefomgeving

Wij streven ook bij het realiseren van tijdelijke woningen naar een goede ruimtelijke inpassing, hoge technische (Besluit bouwwerken leefomgeving, nieuwbouw) en stedenbouwkundige kwaliteit van de woningen en goede inrichting van de leefomgeving. Partijen wordt gevraagd om inzicht in kansen en aandachtspunten.

2.6. Gewenst indicatieve bouwprogramma

Product	Indicatieve oppervlakte	% in het bouwprogramma
A: Studio	Minimaal 25 m2	Maximaal 10%
B: 1 slaapkamer	45 tot 55 m2	50% tot 60%
C: 2 slaapkamers (groot en klein)	55 tot 65 m2	20% tot 30%
D: 3 slaapkamers (groot en 2 kleine)	Minimaal 80 m2	10%

2.7. Huurprijs

Wij vragen partijen een gedifferentieerd huurprijsbeleid te voeren in lijn met het Rijksbeleid, zodat alle inkomensgroepen binnen de sociale huur worden bediend. Daarmee zorgen partijen ervoor dat huren passen bij het inkomen en huurders aanspraak kunnen maken op huurtoeslag.

Woning toewijzen in 2026: een huur die past bij het inkomen

	Eénpersoons huishouden onder AOW leeftijd	Jaarinkomen 2025	Minder dan € 29.400	(kale) huurprijs*	Tot € 713,02
			Tussen € 29.400 en € 51.537		Tussen € 713,02 en € 932,93
			Meer dan € 51.537		Vanaf € 932,93
	Eénpersoons huishouden boven AOW leeftijd		Minder dan € 28.775		Tot € 713,02
			Tussen € 28.775 en € 51.537		Tussen € 713,02 en € 932,93
			Meer dan € 51.537		Vanaf € 932,93
	Tweepersoons huishouden onder AOW leeftijd	Jaarinkomen 2025	Minder dan € 39.925	(kale) huurprijs*	Tot € 713,02
			Tussen € 39.925 en € 56.910		Tussen € 713,02 en € 932,93
			Meer dan € 56.910		Vanaf € 932,93
	Tweepersoons huishouden boven AOW leeftijd		Minder dan € 38.650		Tot € 713,02
			Tussen € 38.650 en € 56.910		Tussen € 713,02 en € 932,93
			Meer dan € 56.910		Vanaf € 932,93
	Drie of meer persoons huishouden onder AOW leeftijd	Jaarinkomen 2025	Minder dan € 39.925	(kale) huurprijs*	Tot € 764,14
			Tussen € 39.925 en € 56.910		Tussen € 764,14 en € 932,93
			Meer dan € 56.910		Vanaf € 932,93
	Drie of meer persoons huishouden boven AOW leeftijd		Minder dan € 38.650		Tot € 764,14
			Tussen € 38.650 en € 56.910		Tussen € 764,14 en € 932,93
			Meer dan € 56.910		Vanaf € 932,93

2.8. Realisatie op eigen grond of grond die zelf verworven wordt

Bij deze interessepeiling is het uitgangspunt dat de ontwikkeling plaatsvindt op grondposities waarover partijen zelf beschikken of kan beschikken. Wij vragen daarom partijen in hoeverre zij (kunnen) beschikken over geschikte locaties voor het realiseren en exploiteren van tijdelijke woningen.

3. Het verloop van de marktconsultatie

3.1 Wie kan deelnemen aan de marktconsultatie?

Er is sprake van een open marktconsultatie. Geïnteresseerde partijen kunnen zich aanmelden voor deelname volgens de in paragraaf 3.3 beschreven wijze.

3.2 Planning

Activiteit	Datum	Tijd
Publicatie marktconsultatie	28 mei 2026	
Gelegenheid voor het stellen van vragen	11 juni 2026	09:00 uur
Publicatie nota van inlichtingen	18 juni 2026	
Indienen reactie op marktconsultatiedocument door partijen	9 juli 2026	09:00 uur
Mondelinge toelichting (optioneel)		
<i>Deze toelichting wordt in overleg met partijen gepland.</i>	Juli/augustus 2026	
Publicatie bevindingen marktconsultatie	augustus 2026	

3.3 Procedure van de marktconsultatie

De procedure van de marktconsultatie verloopt als volgt:

3.3.1 Vragen

Tot 11 juni 2026 voor 09:00 uur bestaat de mogelijkheid tot het indienen van schriftelijke vragen door partijen over dit marktconsultatiedocument. De vragen kunnen alleen via de vraag & antwoord module op TenderNed gesteld worden.

Een overzicht van alle ingediende (geanonimiseerde) vragen van partijen en de antwoorden daarop van de Gemeente worden op 18 juni 2026 gepubliceerd op TenderNed.

3.3.2 Reactie

De Gemeente verzoekt partijen het formulier 'vragen aan deelnemende partijen' (Bijlage 1) via TenderNed in te dienen. Partijen kunnen tot uiterlijk 9 juli 2026 voor 09:00 uur het formulier indienen. De Gemeente verzoekt partijen om de reactie voldoende te onderbouwen.

3.3.3 Mondelinge toelichting door partijen

In verband met een redelijke tijdsinvestering voor zowel de Gemeente als deelnemers, kan de Gemeente op basis van de schriftelijke beantwoording een aantal partijen uitnodigen voor een gesprek.

Het gesprek zal afhankelijk van de mogelijkheden plaatsvinden via MS-Teams of in het gemeentehuis van de Gemeente. De Gemeente nodigt iedere partij afzonderlijk uit. Tijdens dit gesprek krijgt de partij eerst de tijd om de reactie toe te lichten. Na deze toelichting is er de tijd om vragen te stellen.

3.3.4 Verduidelijkingsvragen

Als daar aanleiding voor is kan de Gemeente, naar aanleiding van de ingediende reactie of presentatie, verduidelijkingsvragen stellen. Partijen worden gevraagd hiermee rekening te houden om de beantwoording op korte termijn te kunnen doen.

3.3.5 Publiceren bevindingen marktconsultatie

Het geanonimiseerde verslag van deze marktconsultatie wordt naar verwachting in augustus 2026 verstrekt aan deelnemende partijen. Wanneer sprake is van een aanbesteding zal het verslag van de marktconsultatie daarin worden opgenomen.

3.4 Voorwaarden

Partijen moeten bij de verstrekte informatie duidelijk aangeven waar het bedrijfsvertrouwelijke informatie betreft. Deze bedrijfsvertrouwelijke informatie zal niet openbaar gemaakt worden. Correspondentie en documenten worden na afloop van de consultatie niet geretourneerd.

De voertaal van de marktconsultatie is Nederlands.

Aan de deelname van de marktconsultatie is geen vergoeding van kosten verbonden.

Dit document is alleen bestemd voor marktconsultatie doeleinden. Het wordt ter beschikking gesteld onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat de partijen het uitsluitend gebruiken om suggesties en ideeën aan te reiken over een potentiële samenwerking met de Gemeente. Een deelname aan deze marktconsultatie kan niet leiden tot verplichtingen van de partijen om overeenkomsten met de Gemeente, en vice versa, aan te gaan.

Als wordt overgegaan tot een aanbesteding worden verkregen inzichten uit de marktconsultatie (waar relevant) gebruikt in de voorbereiding van de aanbesteding. De Gemeente behoudt zich evenwel het recht voor om deze inzichten niet of niet volledig te gebruiken.

De Gemeente behoudt zich het recht voor om (a) de planning zoals in dit document geschetst aan te passen, (b) de betreffende aanbesteding en/of andere aanbestedingen op andere wijze dan in dit document beschreven uit te voeren en/of (c) het traject van marktconsultatie en/of de aanbestedingsprocedure tijdelijk of definitief te staken.

De in het document opgenomen informatie wordt geacht nauwkeurig te zijn bij publicatie. Alle informatie is echter onderhevig aan bewerkingen, wijzigingen en verbeteringen. De Gemeente aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de in dit document opgenomen informatie.

Voor de ideeën, suggesties en voorstellen die in antwoord op deze marktconsultatie worden ingediend kunnen de partijen zich niet beroepen op auteursrechtelijke bescherming. Het staat de Gemeente vrij deze elementen op te nemen in de later toe te kennen opdracht, zonder dat hiervoor enige vorm van vergoeding verschuldigd is.

De Gemeente neemt bij het uitvoeren van deze marktconsultatie de in dit kader relevante grondbeginselen van het Europees aanbesteden, te weten objectiviteit en transparantie, in acht. Dit betekent onder meer dat:

- Deelname aan deze marktconsultatie en de kwaliteit van de antwoorden op geen enkele wijze van invloed is op de positie van de participerende partijen bij het uitvoeren van een mogelijke aanbesteding;
- de informatie die de Gemeente tijdens de marktconsultatie deelt, onderdeel zal zijn van de documenten die onderdeel zijn van een mogelijke aanbesteding.