

Technische vragen

Van : VVD - Ber van Loon
Datum vraag : 26-09-2026
Onderwerp : Beeldvorming Winterdijk 10
Comissie griffier : Erwin Bok
Datum antwoord : 29-09-2026

Vragen:

1. Kan de getalsverhouding tussen Oekraïense ontheemden en Goudse woningzoekenden gedurende de looptijd veranderen, welke andere doelgroepen kunnen eventueel worden gehuisvest en welke grenzen stelt de vergunning daaraan?
2. Wie beslist over wijzigingen in de getalsverhouding van bewonerssamenstelling — college, raad of exploitant — en hoe wordt voorkomen dat een significante wijziging van de doelgroepen buiten de raad om plaatsvindt?
3. Wat gebeurt er als veel van de gehuisveste Oekraïners permanent naar Oekraïne terugkeren, welke doelgroepen komen dan voor de vrijkomende woningen in aanmerking?
4. Wat gebeurt er als veel Oekraïners permanent in Gouda blijven, gezinnen vormen en als hun woonbehoefte gedurende de genoemde vijftien jaar verandert?
5. Hoe wordt beoordeeld of een veranderende bewonerssamenstelling qua leefbaarheid, zorgvraag en begeleiding door het complex en de omgeving kan worden gedragen?
6. Wat valt precies onder het sociaal beheer door de exploitant?
7. Op welke aannames over leeftijd, arbeidsparticipatie, huishoudensontwikkeling en toekomstig autobezit is het aantal parkeerplaatsen bij het complex gebaseerd, en wat is de huidige restcapaciteit aan parkeerplaatsen in de wijk?
8. Wat gebeurt er wanneer het autobezit van de bewoners van dit complex de komende vijftien jaar (sterk) toeneemt? Kan aan eventuele extra parkeerbehoefte op eigen terrein worden voldaan?
9. Welk maximaal elektrisch vermogen (kW, niet kWh) vraagt het gehele complex op koude winterdagen en warme zomerdagen voor verwarming, koeling, warm water, overig huishoudelijk gebruik en het opladen van EV's?
10. Is de benodigde netaansluiting door de netbeheerder gegarandeerd en wat is het technische en financiële alternatief wanneer netcongestie dit verhindert?
11. Wat gebeurt er bij faillissement of ernstig tekortschieten van de exploitant: wie neemt beheer en exploitatie over en welke financiële en contractuele zekerheden heeft de gemeente? Wat is de maximale financiële blootstelling van de gemeente?
12. Wat gebeurt er na vijftien jaar met de woningen, de grond en bewoners die op dat moment nog op Winterdijk 10 wonen?
13. Wie besluit over verwijdering, verplaatsing of voortzetting van het complex en hoe wordt voorkomen dat de tijdelijke situatie zonder nieuwe politieke afweging feitelijk permanent wordt?

Antwoorden:

1. Deze verhouding kan veranderen naar meer spoedzoekers. De vergunning zelf stelt daar geen grenzen aan, de aanbesteding wel in

de zin dat 80% Oekraïne huisvesting voorrang heeft. De groep van spoedzoekers is daarbij heel breed. Het kan bijvoorbeeld geen arbeidsmigranten huisvesting of AZC worden omdat de huisvestingsverordening het begrip huishouden heeft geborgd.

2. Zie vraag 1
3. De woningen worden dan beschikbaar voor de sociale huurmarkt
4. Dan moet er een andere woning gezocht worden voor het veranderende huishouden omdat de woningen op de Winterdijk 10 een maximum aantal bewoners hebben. Als er sprake is van overbewoning dan kan daartegen gehandhaafd worden. Overigens moeten de Oekraïners na het aflopen van de Regeling Tijdelijke Bescherming Oekraïense Ontheemden (RTB, nu vigerend tot 4 maart 2028) zelf woonruimte zoeken. Het kan ook zijn dat de regeling tzt verlangd wordt maar dat weten we nu niet.
5. Zie vraag 1. Daarnaast is de exploitant ook voor het beheer verantwoordelijk waardoor er voor diezelfde exploitant een prikkel is om de bewonerssamenstelling vooraf goed te regelen.
6. Een stabiele woon- en leefomgeving.
7. De parkeerdruk past binnen de landelijke CROW normen maar belangrijker, binnen de ervaringsgetallen zoals deze zijn opgedaan op de huidige opvanglocatie aan de Antwerpseweg. Op basis van deze cijfers is er zelfs parkeercapaciteit over. Wijziging van situaties kunnen altijd plaatsvinden. Daar is in dit geval ook ruimte voor maar we moeten ons baseren op de bestaande normen en cijfers. Ook willen we langzaam verkeer stimuleren richting het nabijgelegen stadscentrum, het station e.d. waarbij een overtal aan parkeerplaatsen overrechts werkt.
8. Op zich heeft de locatie op basis van ervaringscijfers nog restcapaciteit maar wij baseren onze afweging op (ervarings)cijfers en normen en kunnen niet bij iedere ontwikkeling ook extra restcapaciteit reserveren voor mogelijke toekomstige ontwikkelingen.
9. Het plan is met solar, accu's en balanceren in verbruikspieken te gaan werken. Daarmee kun je redelijk succesvol bij de inzet van verzwaarde aansluitingen wegblijven. Voor het opladen van EV's is geen ruimte. Die moeten laden bij openbare straatlaadpunten.
10. Zie vraag 9
11. De exploitant is verantwoordelijk voor het financiële beheer. De woonunits zijn en blijven in eigendom van de exploitant. Als hij in staat van faillissement komt zal een curator deze gebruiken om schuldeisers tekorten te verevenen. Echter de huurders hebben dan huurrecht en deze prevaleert. Gemeente Gouda loopt hiern geen financieel risico.
12. Bij een tijdelijke ontheffing verandert de onderliggende bestemming met voorwaarden niet. Na het verlopen van de tijdelijke ontheffing geldt de huidige maatschappelijke bestemming met bijbehorende bouwhoogte. Daarmee is na het verlopen, wonen met de units niet meer mogelijk. De huurcontracten worden ontbonden en de woningen moeten weg.
13. De raad gaat over verlenging van deze tijdelijke BOPA ontheffing tenzij de mandateringsregels tussen raad- en college over BOPA's over 15 jaar anders zijn.

