

FLEXWONEN

WINTERDIJK GOUDA

huis vestig ing

Over Huisvestiging

- Een uniek totaalconcept voor voorlopige woonruimte op al dan niet tijdelijk beschikbare locaties, inclusief:
 - Ontwikkeling
 - Realisatie
 - Financiering
 - Exploitatie
 - Sociaal beheer
- Een uitkomst voor gemeenten en woningcorporaties:
 - Extra woonruimte voor zowel reguliere als speciale doelgroepen (verhouding in onderling overleg te bepalen)
 - Geschikt voor elke locatie die tenminste 15 jaar beschikbaar is
 - Huren vastgesteld conform WWS-puntenstelsel
 - Investerings- en exploitatierisico's liggen volledig bij Huisvestiging > geen risico's door een onrendabele top
 - Relatief snel te realiseren woonruimte door de korte bouwtijd
 - Volledige ontzorging zolang de woningen er staan
- Opgericht door Arie Barth, Marlies Donker en Gertjan Sint Nicolaas
 - Jarenlange ervaring in de vastgoedsector
 - Partners van gemeenten bij de ontwikkeling van diverse projecten
 - Voorstander van participatieve benadering t.b.v. draagvlak en optimale invulling project
 - Achter de schermen ontwikkeld, binnenkort breder in de markt gezet

Managementsamenvatting

Winterdijk 10 te Gouda voorziet in circa 112 modulaire woonunits voor 165 bewoners op de bestaande fundering van de voormalige onderwijslocatie. De bewonersmix bestaat hoofdzakelijk uit Oekraïense ontheemden (tijdelijke bescherming, Richtlijn 2001/55/EG), aangevuld met maximaal 20% Goudse woningzoekenden. De woningen worden uiterlijk 28 februari 2027 opgeleverd en vijftien jaar geëxploiteerd.

Onze meerwaarde zit in één integraal verantwoordelijke organisatie. Huisvesting verzorgt ontwikkeling, realisatie, financiering, exploitatie, technisch beheer en kwaliteitsborging, en neemt het sociaal beheer van Winterdijk 10 vanaf dag één volledig en voor alle bewoners op zich (zowel de Oekraïense ontheemden als de Goudse woningzoekenden). De gemeente hoeft hierin geen rol te vervullen: één professionele beheerorganisatie is verantwoordelijk voor de gehele locatie gedurende de volledige exploitatieperiode. Dit ontlast de gemeente volledig op het sociaal beheer, borgt één herkenbaar aanspreekpunt en voorkomt overdrachtsrisico's bij de overgang van de opvangfase naar reguliere verhuur.

De aanbidding respecteert de strikte randvoorwaarden uit het Programma van Eisen: benoemde doelgroepen, huurprijzen op basis van het Woningwaarderingssysteem binnen de geldende aftoppingsgrenzen, gasloos en circulair bouwen en het verzorgen van de benodigde vergunningen, onderzoeken en de ruimtelijke procedure (BOPA). De businesscase is sluitend gemaakt met inachtneming van de SFT-subsidie, de rijkstransitievergoeding en RTHF regeling waarbij de grond de gemeente om niet beschikbaar stelt.

1. GC-1 – Inhoudelijke benadering en plan van aanpak

1.1 Woonconcept

Winterdijk 10 wordt een volwaardige woonomgeving waarin zelfstandig wonen, ontmoeting en begeleiding samenkomen. Het concept volgt het principe van de "Magic Mix": door doelgroepen bewust te combineren ontstaat een stabiele gemeenschap waarin bewoners elkaar versterken. Conform de uitvraag richt het concept zich op Oekraïense ontheemden, aangevuld met maximaal 20% Goudse woningzoekenden, met aandacht voor jongeren, mensen na een relatiebreuk en overige woningzoekenden met een urgente vraag, voor zover passend binnen die verhouding.

De units zijn ontworpen op maximale privacy en op herbruikbaarheid na de RTB. Uitgangspunten:

- Eigen sanitair per wooneenheid (toilet, douche, wasbak) en een eigen keuken (minimaal tweepits kookplaat, koelkast met vriezer, opbergkasten, wasbak), met wifi/internet.
- Maximaal één gezin of echtpaar per unit; alleenreizenden met 4-6 personen per unit met gedeeld sanitair en kookgelegenheid, ieder met een eigen slaapkamer.
- Daglichttoetreding in iedere kamer en eisen omtrent ventilatie, isolatie, akoestiek etc. conform eisen BBI permanent wonen.
- Samenvoegbaar en geschikt voor reguliere sociale woningbouw na de RTB, aansluitend op de PMC's uit de Woonstandaard.

Op locatie voorzien wij in de gemeenschappelijke voorzieningen uit het Programma van Eisen: een entree met huismeesterruimte, een spreekkamer met pantry (ca. 20 m²), een kantoorruimte met pantry voor de locatiemanager (ca. 20 m²), een magazijn (ca. 40 m²), een activiteitenruimte (ca. 60 m²), een gezamenlijke wasruimte (minimaal één wasmachine en droger per 8-10 bewoners) en minimaal 1 m² berging per wooneenheid. De gemeenschappelijke ruimten dienen ook als laagdrempelige ontmoetingsplek voor de buurt.

1.2 Samenhang ontwerp, realisatie, exploitatie en beheer

Ontwerp, realisatie, exploitatie, onderhoud en sociaal beheer zijn vanaf de start met elkaar verbonden. Het ontwerp is afgestemd op de bestaande fundering en draagkracht, de geluidsbelasting en het gewenste binnenklimaat. Iedere keuze wordt beoordeeld op technische haalbaarheid én op leefbaarheid, veiligheid, beheerbaarheid, exploitatiekosten en toekomstbestendigheid. Zo krijgt het dagelijks functioneren van de locatie al in de ontwerpfase aandacht, in plaats van pas na oplevering.

Vanwege de funderingstechnische beperkingen en de planning is gekozen voor maximaal drie bouwlagen.

1.3 Een interessantere stedenbouwkundige opzet versus de planning

Wij zien op deze locatie ruimte voor een ambitieuzere stedenbouwkundige opzet dan in deze aanbieding is opgenomen. Te denken valt aan een ruimere positionering buiten de bestaande footprint, een sterkere oriëntatie op het noordelijk groengebied en de mogelijke doorfietsroute, en een opzet die de inrij op naastliggende panden verder beperkt en meer groen tussen de percelen Winterdijk 10 en 14 realiseert.

Een dergelijke opzet is binnen de gestelde planning echter niet haalbaar. Zodra buiten de bestaande fundering en footprint wordt gebouwd, zijn aanvullende, doorlooptijdkritische onderzoeken nodig die de beoogde opleveringsdatum in gevaar brengen. Het gaat in het bijzonder om:

- niet-gesprongen explosieven (NGE/ OO): bureauonderzoek en zo nodig aansluitend veldonderzoek;
- flora en fauna: een quickscan ecologie en, bij vervolgstappen, soortgericht nader onderzoek dat aan seizoenen is gebonden en tot in het najaar (tot en met november) kan doorlopen;
- geluid: nader akoestisch onderzoek naar spoorweglawaai en de toetsing van de beoogde ontwikkeling aan de geluidseisen;
- bodem en geotechniek: verkennend bodemonderzoek en aanvullend geotechnisch onderzoek voor nieuwe fundering buiten de bestaande draagconstructie.

Door binnen de bestaande fundering en footprint te blijven, beperken wij de onderzoekslast (zo vervalt onder meer de verplichte cultuurhistorische analyse) en houden wij de opleverdatum haalbaar.

1.4 Kwaliteit, veiligheid en leefbaarheid

Kwaliteit en veiligheid worden geborgd door een overzichtelijke inrichting, goede verlichting, veilige looproutes, gecontroleerde toegang, een kwalitatieve buitenruimte en duurzame materialen. De sociale veiligheid wordt versterkt met cameratoezicht in de publieke zones en een toegangspas- en registratiesysteem waarmee het feitelijk gebruik van toegewezen woonruimten kan worden vastgesteld, zolang het gemeentelijke opvang van Oekraïense ontheemden betreft. De brandveiligheid voldoet aan de wettelijke eisen. Leefbaarheid wordt gedurende de exploitatie continu gemonitord en jaarlijks geëvalueerd met bewoners en gemeente.

1.5 Onderhoud, beheer en serviceniveaus

Het beheer is structureel georganiseerd met een vaste beheerorganisatie, een eigen technische dienst, periodieke kwaliteitsinspecties, een meldingssysteem en vaste aanspreekpunten op locatie. Wij zijn 24/7 bereikbaar voor calamiteiten: acute gebreken worden binnen 4 uur na melding opgevolgd, niet-acute gebreken binnen 24 uur opgevolgd en uiterlijk binnen twee werkweken verholpen. Wij organiseren jaarlijks een brandveiligheidsinspectie met de brandweer en een oefening voor bewoners en voeren minimaal tweemaal per jaar een woonruimte-inspectie uit tegen oneigenlijk gebruik. De gemeenschappelijke voorzieningen worden minimaal wekelijks schoongemaakt. Sturing op een lage Total Cost of Ownership (via standaardisatie en onderhoudsarme, vervangbare componenten) houdt de kwaliteit langdurig op peil.

2. GC-2 – Projectorganisatie en samenwerking

2.1 Projectorganisatie en sleutelpersonen

Huisvestiging BV voert de integrale regie en is gedurende de gehele exploitatieperiode eindverantwoordelijk voor ontwikkeling, exploitatie, technisch beheer, het volledige sociaal beheer en kwaliteitsborging. De partners opereren onder aansturing van Huisvestiging, zodat de gemeente één aanspreekpunt heeft en overdrachtsrisico’s worden voorkomen.

Partner	Contactpersoon	Verantwoordelijkheid
Huisvestiging BV (eindverantwoordelijke)	Arie Barth, GertJan Sint Nicolaas, Marlies Donker	Projectregie, contractmanagement, exploitatie en kwaliteitsborging
BAUh Projectontwikkelaars BV	Arie Barth, GertJan Sint Nicolaas	Ontwikkeling en realisatiebegeleiding
Van Es Architecten BV	Dirk Jan van Es	Ontwerp, ruimtelijke kwaliteit en inpassing
LX Real Estate BV	Jeroen Luykx	Procesmanagement, Ontwikkeling en exploitatie
Divorce Housing / Young Housing BV	Maickel van den Burg	Verhuur, bewonersbegeleiding en sociaal beheer
Daiwa House Modular Europe BV	Twan Willemse	Uitontwikkeling opstellen, levering en uitvoering

2.2 Participatie en omgevingsmanagement

De doorlooptijd voor voorbereiding, participatie en vergunningverlening is zeer compact om de beoogde opleverdatum van 28 februari 2027 te kunnen halen. Daarom verloopt het participatietraject deels parallel aan de vergunningvoorbereiding. Het aangehouden participatieniveau voor direct belanghebbenden is raadplegen, conform de Goudse participatieleidraad: belanghebbenden reageren op de planuitwerking en de gemeente kan, waar nodig, om aanpassing vragen.

Direct na gunning informeren wij omwonenden via een informatiebrief, een projectwebsite, een inloopbijeenkomst en persoonlijke gesprekken met stakeholders zoals Huize Winterdijk, Mozaïek Wonen, scholen en wijkorganisaties. De participatie richt zich op beïnvloedbare onderwerpen (beheer en leefbaarheid, inrichting buitenruimte, parkeren en verkeer, gebruik van voorzieningen en buurtsamenwerking). Alle reacties en de verwerking daarvan worden vastgelegd in een participatieverslag dat onderdeel is van de vergunningaanvraag. Ook na vergunningverlening blijft het contact georganiseerd via een vast aanspreekpunt, een frequent inloopsprekkuur, een klankbordgroep en jaarlijkse evaluaties met bewoners en omwonenden.

2.3 Sociaal beheer – volledig in eigen hand

Een onderscheidend element van onze aanbieding is dat Huisvestiging het sociaal beheer van Winterdijk 10 vanaf de eerste dag volledig en voor alle bewoners op zich neemt. De gemeente Gouda hoeft hierin geen rol te vervullen, ook niet tijdens de opvang onder de RTB. Een professionele beheerorganisatie is verantwoordelijk voor zowel de Oekraïense ontheemden als de Goudse woningzoekenden, voor de gehele exploitatieperiode. Dit ontlast de gemeente volledig, voorkomt versnipperde verantwoordelijkheden en zorgt voor een naadloze overgang van de opvangfase naar reguliere verhuur, zonder beheeroverdracht.

Onze huismeesters en begeleiders zijn dagelijks op locatie aanwezig en vormen het eerste aanspreekpunt voor bewoners, omgeving en gemeente. Het sociaal beheer omvat ten minste bereikbaarheid tijdens kantooruren en aanwezigheid van een professioneel sociaal beheerder voor spreekuur en toezicht, conflictpreventie en bemiddeling, signalering van ondersteuningsvragen, en contact met hulpverlening en ketenpartners. Bewoners worden ondersteund bij zelfredzaamheid, woonvaardigheden en doorstroom naar reguliere huisvesting. Meldingen kunnen 24/7 via een online meldpunt en telefonische bereikbaarheidsdienst en worden actief opgevolgd. De huurovereenkomsten, huisregels en de toewijzingsprocedure worden inhoudelijk afgestemd en ter goedkeuring aan de gemeente voorgelegd.

2.4 Samenwerking met gemeente en stakeholders

Wij werken gedurende de gehele exploitatieperiode met een vaste overlegstructuur: één aanspreekpunt, periodieke voortgangs- en evaluatiegesprekken, afstemming over de bewonerssamenstelling, overleg over leefbaarheid en sociaal beheer, en rapportages over beheer en exploitatie. Daarnaast onderhouden wij actief contact met maatschappelijke organisaties, wijkpartners en hulpdiensten, zodat snel geschakeld kan worden.

3. GC-3 – Planning en uitvoerbaarheid

3.1 Uitvoeringsstrategie en planning

Winterdijk 10 wordt gerealiseerd met modulaire bouw en een geïntegreerde projectorganisatie, waardoor ontwerp, vergunningverlening, participatie, productie en uitvoering deels parallel lopen. De gehele uitvoering is geprogrammeerd op een oplevering uiterlijk 28 februari 2027, voorafgaand op het aflopen van de huur van de Blokkerlocatie per 1 april 2027. De fasering loopt van ontwerp en vergunningen, via participatie en voorbereiding en fabrieksproductie met locatievoorbereiding, naar transport en montage en ten slotte oplevering en ingebruikname.

De ruimtelijke procedure verloopt naar verwachting via een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA), omdat de locatie nu een maatschappelijke bestemming heeft. Wij stellen zelf de ruimtelijke onderbouwing op en laten de benodigde onderzoeken uitvoeren. Uitgangspunt in de planning is een integrale en accurate afstemming met de verschillende disciplines van de gemeente. Ruimte voor een ander ontwerpzet en/of bezwaren op de omgevingsvergunning is niet voorzien in de planning.

3.2 Risico's en beheersmaatregelen

Risico	Beheersmaatregel
Vertraging vergunning / BOPA	Intensieve en integrale afstemming met alle disciplines van de gemeente; parallel participatietraject
Doorlooptijdkritische onderzoeken (NGE, flora/fauna, geluid, bodem)	Binnen bestaande footprint blijven; onderzoeken direct na gunning starten; vroegtijdige afstemming bevoegd gezag; faseren waar nodig
Netcongestie / nutsvoorzieningen	Vroege afstemming netbeheerder. Als alternatief is een tijdelijke accu-opslag met kleinverbruikaansluiting voorzien
Levering en logistiek	Prefab productie met vaste partners; geïntegreerde transport- en montageplanning
Leegstand/ veranderende vraag	Brede doelgroepbenadering; eventueel aan te passen/ samenvoegbare units

Specifiek op de onderzoeken: een eventueel benodigd soortgericht onderzoek (flora en fauna, waaronder vleermuizen) kan aan seizoenen gebonden zijn en tot en met november doorlopen. Wij starten de quickscan ecologie en eventueel vervolgonderzoek direct na gunning, stemmen vroegtijdig af met het bevoegd gezag voor de natuurtoestemming (provincie Zuid-Holland / Omgevingsdienst) en faseren werkzaamheden zo dat de bouw kan starten terwijl de natuurvoorwaarden worden geborgd.

3.3 Financiële uitvoerbaarheid

De exploitatie is gebaseerd op marktconforme bezettingsgraden wat betreft Goudse woningzoekenden en 100% bezetting (of garantie gemeente) huisvesting Oekraïense ontheemden, een onderhoudsarme bouwmethodiek en actieve sturing over een periode van 15 jaar. De huurprijzen worden bepaald op basis van het Woningwaarderingstelsel en blijven gedurende de gehele opvangperiode binnen de grenzen: eenpersoonshuishoudens niet boven de eerste aftoppingsgrens, meerpersoonshuishoudens niet boven de tweede aftoppingsgrens voor sociale huurwoningen. Deze norm geldt ongeacht samenstelling, voorzieningen of duur van de opvang. In de businesscase is de SFT-subsidie, de rijkstransitievergoeding en RTHF regeling noodzakelijk. Huisvesting BV coördineert en vraagt (al dan niet via gemeente) aan. De subsidie gelden komen via de gemeente volledig ter beschikking aan de ontwikkeling, bouw en exploitatie van Winterdijk 10. De grond wordt om niet beschikbaar gesteld voor 15 jaar.

3.4 Flexibiliteit en toekomstbestendigheid

Het modulaire systeem van Daiwa maakt functiewijzigingen mogelijk zonder al te ingrijpende bouwkundige aanpassingen: woningscheidende elementen zijn niet dragend, zodat units samengevoegd en aangepast kunnen worden. Hierdoor zijn de woningen na de RTB geschikt te maken voor reguliere woningbouw, en kan de bewonerssamenstelling meebewegen met gemeentelijke beleidsdoelen. De bouwconstructie heeft een technische levensduur van meer dan 75 jaar, waardoor de woningen na de eerste exploitatieperiode van circa 15 jaar op locatie of elders herbruikbaar blijven met restwaarde.

4. GC-4 - Duurzaamheid en omgevingsaspecten

4.1 Duurzaamheid en circulariteit

De woningen worden modulair en circulair gebouwd met droge, losmaakbare verbindingen, zodat modules na de exploitatieperiode demontabel, herbruikbaar en verplaatsbaar zijn. Referentieprojecten tonen een losmaakbaarheid van circa 85%, een hergebruikpotentieel van circa 80% en een Material Circularity Indicator van circa 48%. De hoofddragconstructie bestaat voor circa 80% uit gerecycled staal en in de vloeren wordt gerecycled betongranulaat toegepast. De woningen zijn gasloos en all-electric, met individuele warmtepompen, warmtapwater, mechanische ventilatie en zonnepanelen; het energieverbruik voor verwarming en koeling blijft in referentieprojecten beperkt tot circa 25-40 kWh/m² per jaar. Hiermee wordt voldaan aan de eis tot gasloos bouwen en sluit het concept aan op de circulaire ambities van Gouda.

4.2 Omgevingshinder, transport en logistiek

Doordat het merendeel van de bouw in de fabriek plaatsvindt, is de bouwtijd op locatie kort en de hinder beperkt: een compacte bouwplaats, beperking van geluid- en stofhinder, vaste logistieke routes en just-in-time levering verminderen het bouwverkeer en de afvalstromen. Bij de verkaveling en oriëntatie houden wij rekening met het mogelijke tracé van de doorfietsroute Rotterdam-Gouda in het noordelijk groengebied; wij maken geen bezwaar tegen aanleg binnen 30 jaar. Ook houden wij rekening met de beperkte wegcapaciteit van de Winterdijk en vervanging van de brug/ ontsluiting.

4.3 Buitenruimte

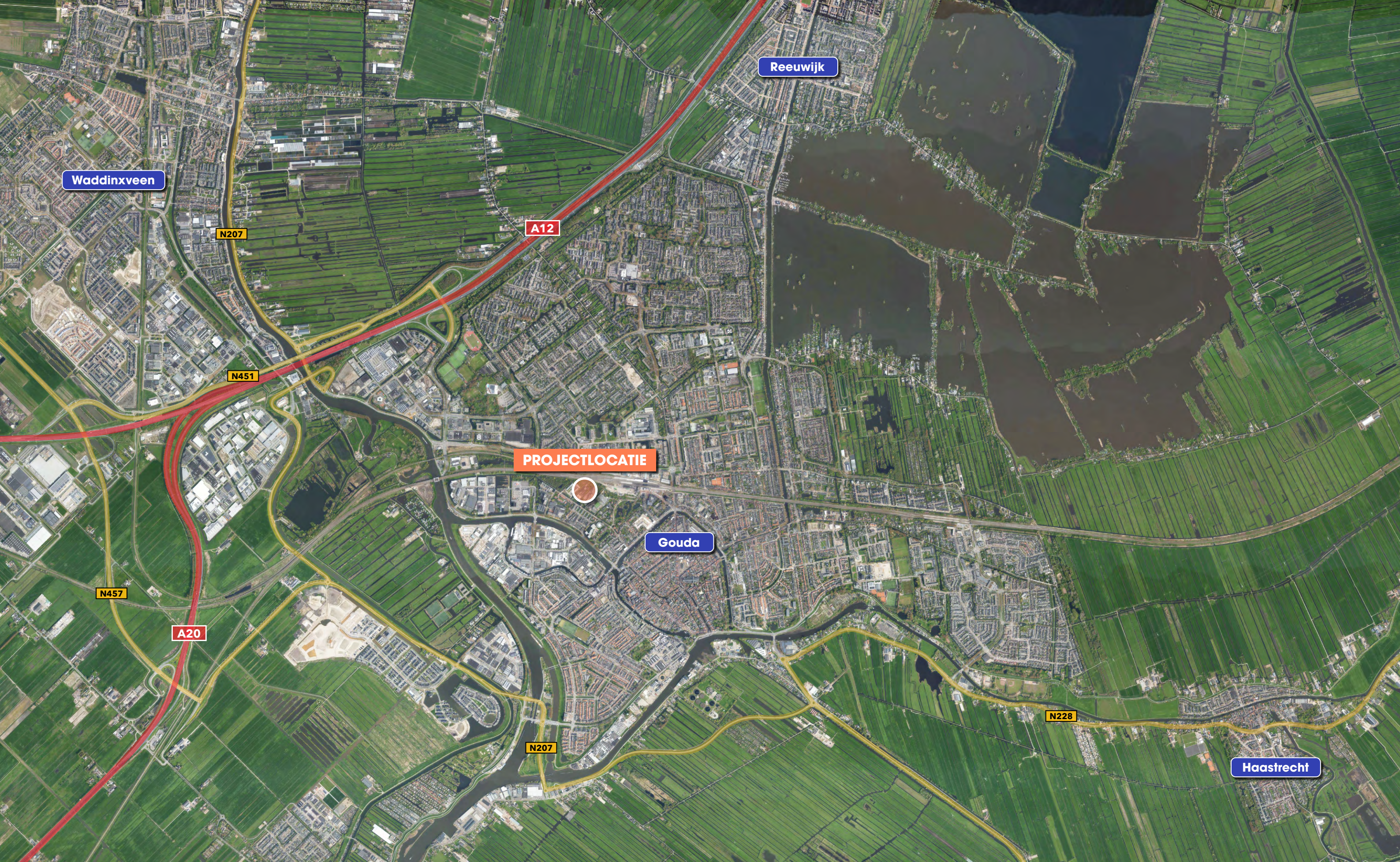
De buitenruimte wordt groen en natuurlijk ingericht. Conform het Programma van Eisen voorzien wij in 40 parkeerplekken voor auto's, fietsparkeren op basis van één fiets per bewoner (circa 20% elektrisch), minimaal 15% onverhard groen, een overdekte rook-/buitenruimte voor minimaal 8 personen, een BBQ-ruimte en een verblijfsgebied met zit- en speelplekken. Daarnaast werken wij de wensen uit voor een natuurspeeltuin of sportveldje voor bewoners en buurt, meer groen tussen de percelen Winterdijk 10 en 14, en een post/ pakket-hub. Bij gebruik van de bestaande fundering worden de zijanten daarvan aan het zicht onttrokken met bijvoorbeeld een haag of schanskorf. De gevel krijgt een ingetogen, natuurlijke uitstraling (deels hout), met een rustige ritmiek en een duidelijk herkenbare, goed verlichte hoofdentree.

4.4 Social Return

Bewoners worden gestimuleerd bij te dragen aan hun woonomgeving via terrein- en groenonderhoud, ondersteuning van activiteiten, gemeenschapsvorming en sociale initiatieven. De concrete invulling van Social Return stemmen wij af met de gemeente en leggen wij vast in de bijlage Social Return.

5. Conclusie

Met Winterdijk 10 biedt Huisvesting BV een integrale oplossing waarin ontwikkeling, exploitatie, beheer en begeleiding gedurende vijftien jaar met elkaar zijn verbonden. Huisvesting neemt het sociaal beheer voor de volledige locatie zelf op zich, zodat de gemeente hierin geen rol hoeft te vervullen. De aanbidding sluit aan op het Programma van Eisen: 165 bewoners in hoofdzaak Oekraïense ontheemden met maximaal 20% Goudse woningzoekenden, WWS-huurprijzen binnen de aftoppingsgrenzen, gasloos en circulair bouwen, en oplevering mogelijk op uiterlijk 28 februari 2027.







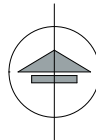


Kadastraal situatie:

Gemeente: Gouda
Plaats: Gouda
Sectie: H, nummer: 2202

Bebouwd oppervlakte

Grondoppervlakte 8.155 m²



Kadastraal situatie:

Gemeente: Gouda
Plaats: Gouda
Sectie: H, nummer: 2202

Bebouwd oppervlakte

Grondoppervlakte 8.155 m²
Bebouwd oppervlakte: 1.294 m² (ca. 15,9%)

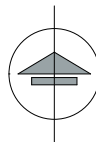
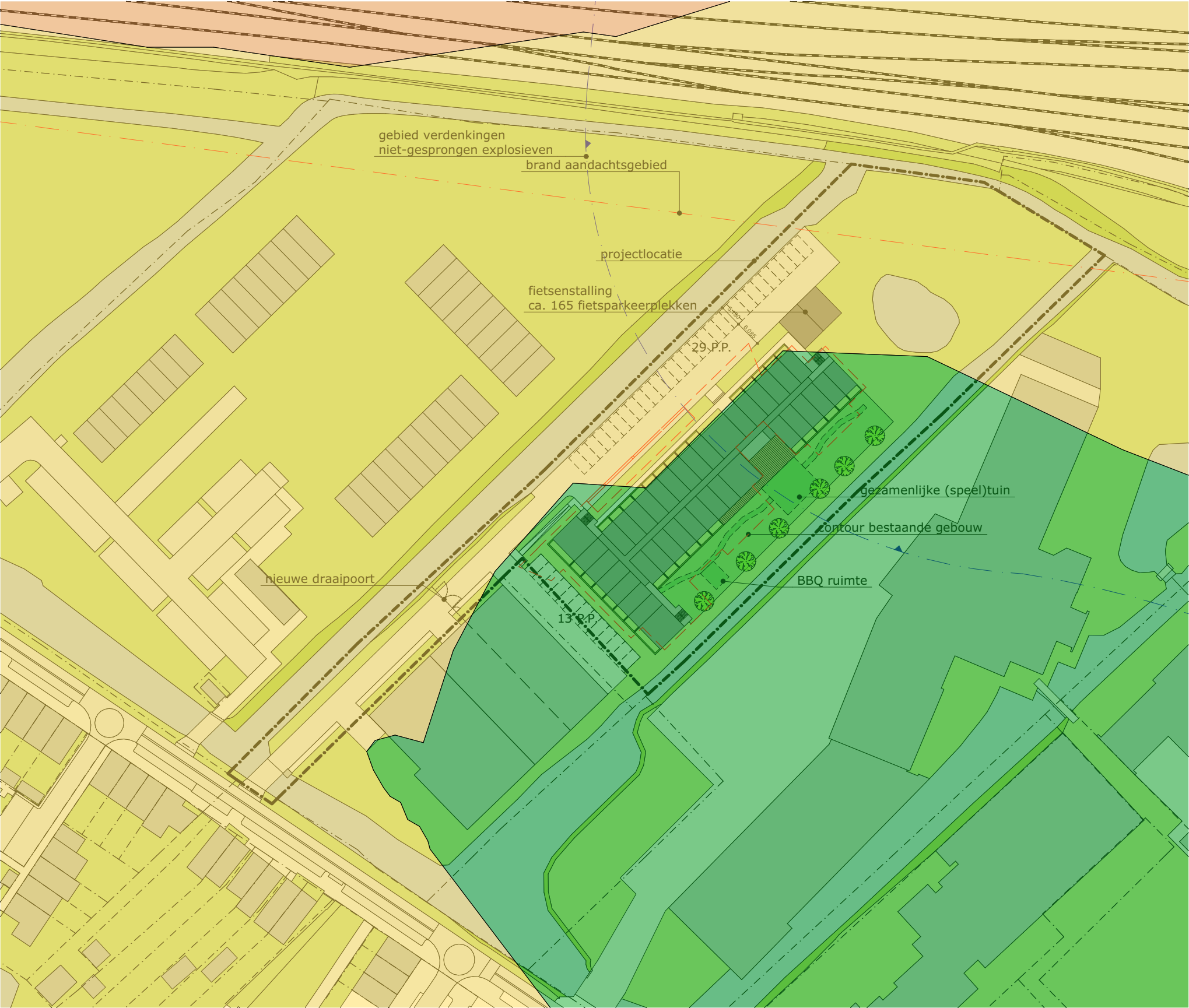
Programma

algemene ruimte:	begane grond (7 units)	154 m ²
	1e verdieping (1 units)	22 m ²
	2e verdieping (1 units)	22 m ²

Totaal: 198 m²
Bestemd voor Lift, wasruimte, huismeester, activiteiten, ontmoeten

overzicht units/personen:

Type kamers	Aantal units	Aantal personen per unit
1 persoons	75	1
2 persoons	30	2
4 persoons	6	4
6 persoons	1	6
Totaal	112	165



Kadastraal situatie:

Gemeente: Gouda
Plaats: Gouda
Sectie: H, nummer: 2202

Bebouwd oppervlakte

Grondoppervlakte 8.155 m²
Bebouwd oppervlakte: 1.294 m² (ca. 15,9%)

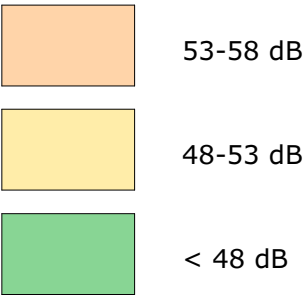
Programma

algemene ruimte:	begane grond (7 units)	154 m ²
	1e verdieping (1 units)	22 m ²
	2e verdieping (1 units)	22 m ²

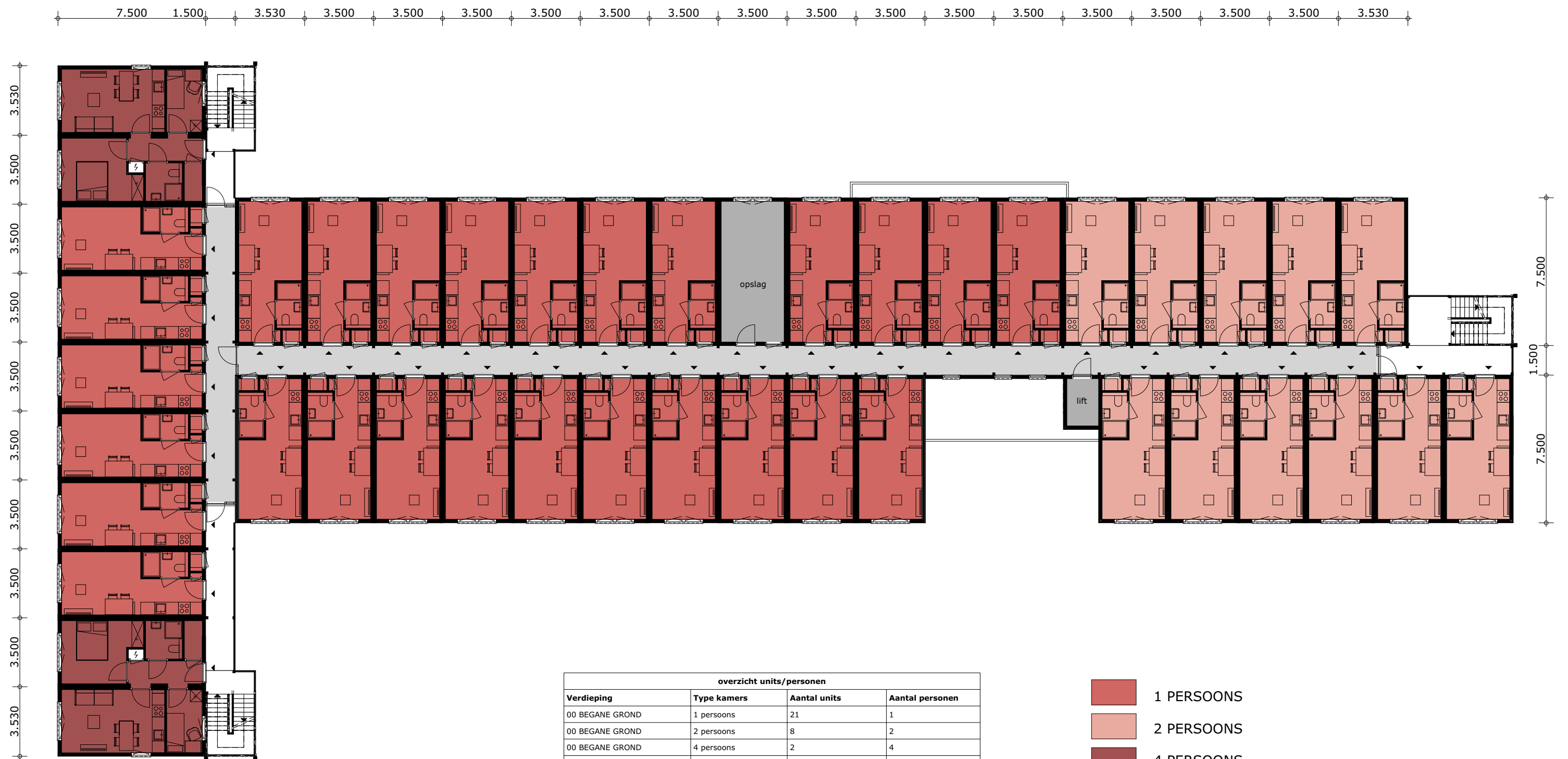
Totaal: 198 m²
Bestemd voor Lift, wasruimte, huismeester, activiteiten, ontmoeten

overzicht units/personen:

Type kamers	Aantal units	Aantal personen per unit
1 persoons	75	1
2 persoons	30	2
4 persoons	6	4
6 persoons	1	6
Totaal	112	165











VOORGEVEL (NOORD-WEST)



ZIJGEVEL (NOORD-OOST)



ACHTERGEVEL (ZUID-OOST)



ZIJGEVEL (ZUID-WEST)











Toelichting exploitatiebegroting en financiële beheersbaarheid

Project tijdelijke woningbouw / opvang Oekraïense ontheemden

Kernboodschap: de exploitatie is financieel realistisch ingericht, transparant opgebouwd en voorzien van concrete beheersmaatregelen voor bezetting, onderhoud, financiering en eindafwikkeling.

1. Inleiding

De exploitatiebegroting is opgebouwd vanuit een realistische en beheersbare concessie-exploitatie over de volledige looptijd. Daarbij is bewust gekozen voor een transparante scheiding tussen de initiële realisatiekosten, de exploitatieopbrengsten, de structurele beheerkosten, reserveringen voor onderhoud en de financiële afwikkeling aan het einde van de exploitatieperiode.

De begroting sluit aan op de beoordelingscriteria waarin in het bijzonder wordt gevraagd of de exploitatie gedurende de concessieperiode stabiel, beheersbaar en financieel realistisch is ingericht, of de aannames en kostenopbouw transparant zijn en of kansen, risico's en beheersmaatregelen concreet zijn benoemd.

2. Opbouw van de exploitatie

De begroting laat zien dat de exploitatie niet uitsluitend rust op één inkomstenbron, maar is opgebouwd uit meerdere pijlers. In de eerste plaats wordt uitgegaan van verhuur aan Oekraïense ontheemden. Daarbij wordt in de eerste jaren gerekend met een hoge bezetting en daarna voorzichtigheidshalve met een structurele bezettingsgraad van 95%.

Daarnaast is rekening gehouden met een sociale-huurcomponent. Daarmee ontstaat een exploitatiemodel dat niet alleen aansluit op de tijdelijke opvangopgave, maar ook voldoende robuust is voor een langere concessieperiode en een bredere volkshuisvestelijke inzet.

De gehanteerde huurinkomsten zijn jaarlijks inzichtelijk gemaakt. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen de huur voor Oekraïense bewoners, exclusief btw, en sociale huur, die btw-vrij is. Deze scheiding maakt de opbrengstenstructuur transparant en voorkomt dat fiscale aannames onduidelijk door de exploitatie heen lopen.

3. Kostenopbouw en levenscyclusbenadering

Aan de kostenkant is de begroting zorgvuldig opgebouwd. Naast de initiële bouw- en realisatiekosten zijn afzonderlijke posten opgenomen voor onder meer juridische en waarborgkosten, verzekering, OZB met inflatiecorrectie, beheer, onderhoud, groot onderhoud, herstel van de locatie en rente- en aflossingslasten.

Daarmee wordt niet alleen gekeken naar de realisatie van het project, maar naar de volledige levenscyclus: voorbereiding, bouw, exploitatie, beheer, onderhoud en oplevering na afloop van de concessieperiode.

Een belangrijk uitgangspunt is dat risico's niet buiten de begroting worden gehouden, maar expliciet worden meegenomen. Zo is rekening gehouden met periodiek groot onderhoud tijdens de looptijd en met kosten voor herstel van de situatie aan het einde van de exploitatieperiode. Ook is de restwaarde van de opstal afzonderlijk verwerkt.

4. Subsidies en bijdragen

De inzet van subsidies en regelingen, waaronder SFT, RTHF en de transitiekostenvergoeding, is afzonderlijk zichtbaar gemaakt. Deze middelen worden ingezet om de onrendabele top van de realisatie en exploitatie te beperken en om de maatschappelijke opgave financieel uitvoerbaar te maken.

Tegelijkertijd blijft de exploitatie na realisatie gebaseerd op structurele inkomsten en beheersbare jaarlijkse lasten. Daarmee wordt voorkomen dat de exploitatie uitsluitend afhankelijk is van incidentele bijdragen.

5. Stabiliteit en financiële realiteit

De exploitatie is stabiel ingericht doordat de jaarlijkse opbrengsten vanaf ingebruikname voldoende dekking bieden voor de reguliere exploitatielasten, rente, aflossing en reserveringen. De begroting laat zien dat de inkomsten gedurende de looptijd geleidelijk toenemen, terwijl de vaste lasten en financieringslasten beheersbaar blijven.

De rentecomponent neemt gedurende de looptijd af, waardoor de financiële druk in latere jaren verder wordt verlaagd. Daarnaast is voorzichtig gerekend met een bezettingsgraad van 95% na de aanloopfase. Daarmee is niet uitgegaan van een theoretisch maximale bezetting, maar van een realistisch scenario waarin leegstand, mutaties en tijdelijke onderbezetting kunnen worden opgevangen.

De reserveringen voor onderhoud en groot onderhoud zijn essentieel voor de continuïteit van de exploitatie. Door deze kosten vooraf in de begroting op te nemen, wordt voorkomen dat onderhoudsrisico's zich later vertalen in onverwachte financiële tekorten of kwaliteitsverlies van de woonvoorzieningen.

6. Transparantie in aannames en kostenopbouw

De begroting maakt de financiële aannames controleerbaar doordat per jaar inzicht wordt gegeven in de bezetting, huurinkomsten, sociale-huurcomponent, subsidies en bijdragen, juridische en waarborgkosten, verzekeringen, OZB en inflatie, beheer- en onderhoudskosten, groot onderhoud, restwaarde, herstelkosten na afloop, btw-effecten, rente en aflossing en het bruto en netto exploitatieresultaat.

Deze opbouw maakt zichtbaar welke inkomsten en kosten structureel zijn, welke incidenteel zijn en welke posten samenhangen met de eindfase van het project. Daarmee voldoet de begroting aan het criterium dat de inschrijver transparantie moet bieden in aannames, kostenopbouw en risico-inschattingen.

7. Risico's en beheersmaatregelen

Risico	Vertaling in begroting	Beheersmaatregel
Bezettingsrisico	Er wordt na de aanloopfase gerekend met 95% bezetting in plaats van structureel 100%.	Ruimte voor mutaties, tijdelijke leegstand en overgangsmomenten.
Onderhoudsrisico	Onderhoud en groot onderhoud zijn afzonderlijk opgenomen.	Kwaliteit van de woonvoorzieningen blijft gedurende de looptijd geborgd.
Kostenrisico realisatie	Initiële investering, subsidie-inzet en aanvullende bijdragen zijn separaat inzichtelijk gemaakt.	Duidelijk is welke middelen nodig zijn om het project uitvoerbaar te maken.
Financieringsrisico	Rente en aflossing zijn jaarlijks opgenomen.	Aflossing van de hoofdsom verlaagt de financiële druk gedurende de looptijd.
Eindwaarderisico	Restwaarde en herstelkosten van de locatie zijn afzonderlijk verwerkt.	Financiële verplichtingen na afloop blijven niet buiten beeld.
Bouwriscico	Investering gebaseerd op Nederlandse leveranciers hierdoor waarborging op kwaliteit en Nederlandse regelgeving	1 op 1 samenwerking met DAIWA House waardoor zekerheid voor gemeente en ontwikkelaar

8. SROI en maatschappelijke meerwaarde

Naast de financiële uitvoerbaarheid is het project maatschappelijk gericht. De exploitatie voorziet in tijdelijke woonruimte voor Oekraïense ontheemden en kan na of naast deze opvangopgave bijdragen aan de sociale huurvoorraad. Daarmee wordt een tijdelijke maatschappelijke noodzaak gekoppeld aan een bredere volkshuisvestelijke doelstelling. Binnen de uitvoering kan SROI concreet worden ingevuld door lokale inzet bij beheer, onderhoud, schoonmaak, groenbeheer, technische werkzaamheden en bewonersbegeleiding. Waar mogelijk worden werkzaamheden ondergebracht bij lokale partijen en partijen met afstand tot de arbeidsmarkt. Daarmee levert het project niet alleen woonruimte op, maar ook sociale en economische meerwaarde in de omgeving.

9. Borging in de concessieovereenkomst

De uitgangspunten uit deze exploitatiebegroting en het Plan van Aanpak worden vastgelegd in de concessieovereenkomst. Daarmee worden de kwalitatieve toezeggingen onderdeel van de contractuele verplichtingen van de concessiehouder.

De borging vindt plaats door periodieke rapportage over bezetting, exploitatie, onderhoud, financiële voortgang, SROI en risico's. Afwijkingen ten opzichte van de begroting worden tijdig gemeld en voorzien van beheersmaatregelen. Op deze wijze blijft de exploitatie gedurende de volledige concessieperiode controleerbaar, financieel realistisch en bestuurbaar.

10. Conclusie

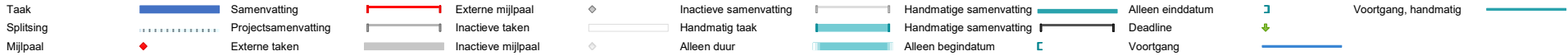
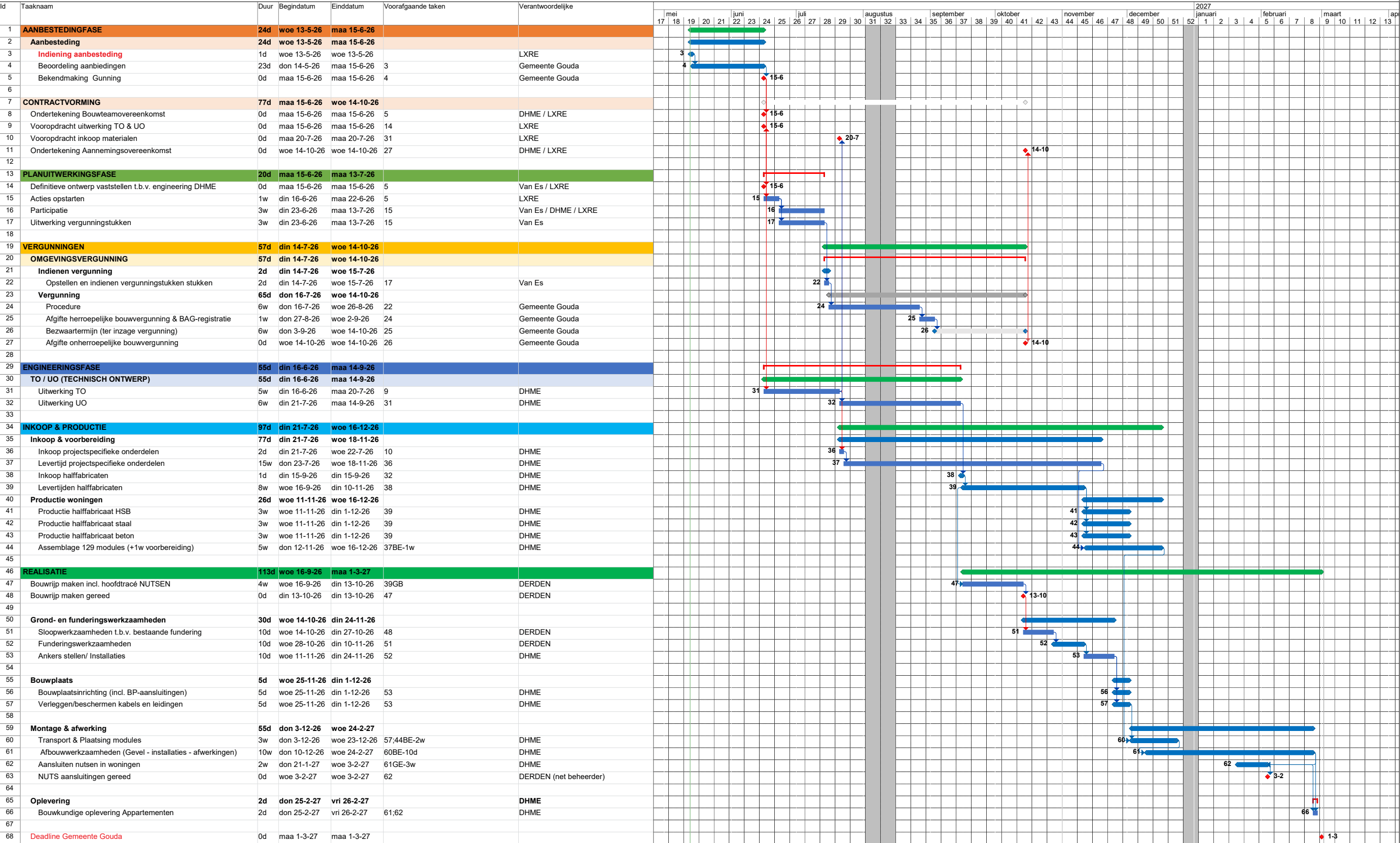
De exploitatiebegroting toont aan dat het project financieel realistisch, stabiel en beheersbaar is ingericht. De inkomsten zijn voorzichtig geraamd, de kosten zijn volledig en transparant opgebouwd, risico's zijn expliciet benoemd en de belangrijkste financiële verplichtingen gedurende én na afloop van de exploitatieperiode zijn meegenomen.

Daarmee ontstaat een exploitatiemodel dat niet alleen financieel uitvoerbaar is, maar ook maatschappelijk verantwoord, controleerbaar en contractueel te borgen binnen de concessieovereenkomst.

06-05-2026



Taaknaam	Duur	Begindatum	Einddatum	Verantwoordelijke																																																					
1	AANBESTEDINGFASE	24d	woe 13-5-26	maa 15-6-26																																																					
2	Aanbesteding	24d	woe 13-5-26	maa 15-6-26																																																					
3	Indiening aanbesteding	1d	woe 13-5-26	woe 13-5-26	LXRE																																																				
4	Beoordeling aanbiedingen	23d	don 14-5-26	maa 15-6-26	Gemeente Gouda																																																				
5	Bekendmaking Gunning	0d	maa 15-6-26	maa 15-6-26	Gemeente Gouda																																																				
6																																																									
7	CONTRACTVORMING	67d	maa 15-6-26	woe 30-9-26																																																					
8	Ondertekening Bouwteamovereenkomst	0d	maa 15-6-26	maa 15-6-26	DHME / LXRE																																																				
9	Vooropdracht uitwerking TO & UO	0d	woe 19-8-26	woe 19-8-26	LXRE																																																				
10	Ondertekening Aannemingsovereenkomst	0d	woe 30-9-26	woe 30-9-26	DHME / LXRE																																																				
11																																																									
12	PLANUITWERKINGSFASE	20d	din 16-6-26	maa 13-7-26																																																					
13	Acties opstarten	1w	din 16-6-26	maa 22-6-26	LXRE																																																				
14	Participatie	3w	din 23-6-26	maa 13-7-26	Van Es / DHME / LXRE																																																				
15	Uitwerking vergunningstukken	3w	din 23-6-26	maa 13-7-26	Van Es																																																				
16	Definitieve ontwerp vaststellen t.b.v. engineering DHME	0d	maa 13-7-26	maa 13-7-26	Van Es / LXRE																																																				
17																																																									
18	VERGUNNINGEN	47d	din 14-7-26	woe 30-9-26																																																					
19	OMGEVINGSVERGUNNING	47d	din 14-7-26	woe 30-9-26																																																					
20	Indienen vergunning	2d	din 14-7-26	woe 15-7-26																																																					
21	Opstellen en indienen vergunningstukken	2d	din 14-7-26	woe 15-7-26	Van Es																																																				
22	Vergunning	55d	don 16-7-26	woe 30-9-26																																																					
23	Procedure	4w	don 16-7-26	woe 12-8-26	Gemeente Gouda																																																				
24	Afgifte herroepelijke bouwvergunning & BAG-registratie	1w	don 13-8-26	woe 19-8-26	Gemeente Gouda																																																				
25	Bezwaartermijn (ter inzage vergunning)	6w	don 20-8-26	woe 30-9-26	Gemeente Gouda																																																				
26	Afgifte onherroepelijke bouwvergunning	0d	woe 30-9-26	woe 30-9-26	Gemeente Gouda																																																				
27																																																									
28	ENGINEERINGSFASE	53d	don 6-8-26	woe 28-10-26																																																					
29	TO / UO (TECHNISCH ONTWERP)	53d	don 6-8-26	woe 28-10-26																																																					
30	Voorbereidende werkzaamheden	2w	don 6-8-26	don 20-8-26	DHME																																																				
31	Uitwerking TO	4w	don 20-8-26	woe 16-9-26	DHME																																																				
32	Uitwerking UO	6w	don 17-9-26	woe 28-10-26	DHME																																																				
33																																																									
34	INKOOP & PRODUCTIE	92d	don 1-10-26	vri 12-2-27																																																					
35	Inkoop & voorbereiding	72d	don 1-10-26	vri 15-1-27																																																					
36	Inkoop projectspecifieke onderdelen	2d	don 1-10-26	vri 2-10-26	DHME																																																				
37	Levertijd projectspecifieke onderdelen	14w	maa 5-10-26	vri 15-1-27	DHME																																																				
38	Inkoop halffabricaten	2d	don 29-10-26	vri 30-10-26	DHME																																																				
39	Levertijden halffabricaten	8w	maa 2-11-26	vri 25-12-26	DHME																																																				
40	Productie woningen	30d	maa 4-1-27	vri 12-2-27																																																					
41	Productie halffabricaat HSB	3w	maa 4-1-27	vri 22-1-27	DHME																																																				
42	Productie halffabricaat staal	3w	maa 4-1-27	vri 22-1-27	DHME																																																				
43	Productie halffabricaat beton	3w	maa 4-1-27	vri 22-1-27	DHME																																																				
44	Assemblage 120 modules (+1w voorbereiding)	5w	maa 11-1-27	vri 12-2-27	DHME																																																				
45																																																									
46	REALISATIE	124d	maa 2-11-26	don 29-4-27																																																					
47	Bouwramp maken incl. hoofdtracé NUTSEN	4w	maa 2-11-26	vri 27-11-26	DERDEN																																																				
48	Bouwramp maken gereed	0d	vri 27-11-26	vri 27-11-26	DERDEN																																																				
49																																																									
50	Grond- en funderingswerkzaamheden	30d	maa 30-11-26	vri 15-1-27																																																					
51	Sloopwerkzaamheden t.b.v. bestaande fundering	10d	maa 30-11-26	vri 11-12-26	DERDEN																																																				
52	Funderingswerkzaamheden	10d	maa 14-12-26	vri 25-12-26	DERDEN																																																				
53	Ankers stellen/ Installaties	10d	maa 4-1-27	vri 15-1-27	DHME																																																				
54																																																									
55	Bouwplaats	5d	maa 18-1-27	vri 22-1-27																																																					
56	Bouwplaatsinrichting (incl. BP-aansluitingen)	5d	maa 18-1-27	vri 22-1-27	DHME																																																				
57	Verleggen/beschermen kabels en leidingen	5d	maa 18-1-27	vri 22-1-27	DHME																																																				
58																																																									
59	Montage & afwerking	65d	woe 27-1-27	din 27-4-27																																																					
60	Transport & Plaatsing modules	3w	woe 27-1-27	din 16-2-27	DHME																																																				
61	Afbouwwerkzaamheden (Gevel o.b.v. Steenstrips- installaties - afwerkingen)	12w	woe 3-2-27	din 27-4-27	DHME																																																				
62	Aansluiten nutsen in woningen	2w	woe 24-3-27	din 6-4-27	DHME																																																				
63	NUTS aansluitingen gereed	0d	din 6-4-27	din 6-4-27	DERDEN (net beheerder)																																																				
64																																																									
65	Oplevering	2d	woe 28-4-27	don 29-4-27	DHME																																																				
66	Bouwkundige oplevering Appartementen	2d	woe 28-4-27	don 29-4-27	DHME																																																				
67																																																									
68	Deadline Gemeente Gouda	0d	maa 1-3-27	maa 1-3-27																																																					



FLEXWONEN

WINTERDIJK GOUDA

OPDRACHTGEVER:

huis
vestig
ing

BAUh
Projectontwikkelaars

ONTWERP:

VAN ES ARCHITECTEN

KUBUS 40
3364 DG SLIEDRECHT

TEL. +31 184 61 55 69
MAIL INFO@VANESARCHITECTEN.NL
WWW.VANESARCHITECTEN.NL

GETOONDE IMPRESSIES IN DEZE BROCHURE ZIJN SLECHTS INDICATIEF
EN ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.

NIETS UIT DEZE UITGAVE MAG WORDEN VERVEELVOUDIGD EN/OF OPENBAAR
GEMAAKT DOOR MIDDEL VAN DRUK, FOTOKOPIE, INTERNET OF OP WELKE
ANDERE WIJZE OOK, ZONDER VOORAFGAANDE SCHRIFTELIJKE TOESTEMMING
VAN VAN ES ARCHITECTEN.

ALLE WIJZIGINGEN VOORBEHOUDEN.
COPYRIGHT ©2026 VAN ES ARCHITECTEN.

huis
vestig
ing

BAUh
Projectontwikkelaars

 DIVORCE
HOUSING
 YOUNG
HOUSING

LX real
estate

VERANTWOORDING

12-06-2026

 van Es
architecten