



Informatiebrief

Aan	<i>gemeenteraad</i>
Van	<i>college van burgemeester en wethouders</i>
Zaaknummer	Z/25/350054
Documentnummer	DOC-261171933
Portefeuillehouder	wethouder Van der Wulp
Team	Team Projectleiding Ruimtelijke Ontwikkeling
Datum vaststelling college	19 mei 2026
Vertrouwelijk	Nee

Onderwerp

Status project Tijdelijke huisvesting.

Inleiding

In november 2025 besloot uw raad over te gaan tot het realiseren van 700 tijdelijke woningen in de Hoeksche Waard. Dit verdeeld over circa 5 locaties met een omvang van circa 150 woningen per locatie. In vervolg op uw besluit startten we met het inrichten van een projectteam en het vaststellen van de projectopdracht en het projectplan.

In het eerste kwartaal van 2026 heeft HW Wonen haar investeringsbereidheid in de tijdelijke woningen kenbaar gemaakt. Ook werkten we intern aan een locatieonderzoek om te komen tot een advies over geschikte locaties. Daarnaast is er juridisch advies ingewonnen over de aandachtspunten bij de realisatie van tijdelijke woningen, verkregen we inzicht in de subsidiemogelijkheden en is er overleg geweest met de provincie Zuid-Holland. In deze informatiebrief informeren we u over de stand van zaken en de vervolgaanpak.

Inhoud

Investeringsbereidheid HW Wonen

We hadden afstemming met HW Wonen over ons voornemen om te komen tot realisatie van 700 tijdelijke woningen. Door HW Wonen is aangegeven dat zij niet de bereidheid en financiële middelen heeft om over te gaan tot ontwikkeling van alle nieuwe 700 tijdelijke woningen. Daarnaast zou dit een onevenredige belasting zijn van hun organisatie. HW Wonen heeft aangegeven bereid te zijn om maximaal 170 tijdelijke woningen te realiseren. Deze bereidheid is voorwaardelijk en afhankelijk van een haalbare businesscase en de voortgang en realisatie van andere grote permanente woningbouwlocaties binnen de Hoeksche Waard. De randvoorwaarden waaronder HW Wonen tot realisatie kan overgaan, worden vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente Hoeksche Waard en HW Wonen. In deze overeenkomst wordt onder meer aandacht besteed aan de wijze van risicodeling tussen beide partijen en aan de beoogde samenstelling van de doelgroepen die binnen het project worden gehuisvest. HW Wonen heeft daarnaast aangegeven ook op een andere manier te willen ondersteunen, bijvoorbeeld door ook derden van het verdeelsysteem van HW Wonen gebruik te laten maken.



Locatieonderzoek

Binnen de gemeente is breed geïnventariseerd om locaties in beeld te krijgen/te verzamelen voor het locatieonderzoek. In het locatieonderzoek zijn locaties op basis van criteria op een zo objectief mogelijke manier beoordeeld. Voor het locatieonderzoek benutten we inhoudelijke kennis van onze vakafdelingen en daarnaast hadden we afstemming met de Stedin, GGD en OZHZ. Dit zorgt voor een integraal inhoudelijk overzicht. Het resultaat is een overzicht van potentieel geschikte locaties met de daarbij horende aandachtspunten.

Op het locatieonderzoek is door het college geheimhouding opgelegd. Dit om mogelijke grondspeculatie tegen te gaan. Daarnaast willen we voor de locaties waar tijdelijke woningen komen zorgvuldig communiceren met de omgeving en participeren op het juiste moment.

Tweesporen aanpak vervolg

Dat HW Wonen een groot deel van de tijdelijke woningen niet realiseert, betekent dat we moeten inzetten op realisatie door andere partijen. Wij lieten ons juridisch adviseren over de aanpak die hierbij verstandig is. Gelet op dat advies vervolgen we het project via een tweesporen aanpak.

We maken op 1 of 2 locaties samen met HW Wonen een snelle start mogelijk van de ontwikkeling van tijdelijke woningen. Het gaat om 2 voorkeurslocaties die een hoge score hebben in het locatieonderzoek en waarvan de grond in eigendom is van de gemeente. Het college besloot op 19 mei 2026 om concept plannen voor deze 2 locaties nader uit te werken. Daarmee verkrijgt zij inzicht in de mogelijkheden en haalbaarheid van de ontwikkeling van tijdelijke woningen op deze locaties. Zodra de concept plannen zijn uitgewerkt en inzichtelijk is wat de ruimtelijke, financiële en sociaal- maatschappelijke gevolgen zijn, kan het college besluiten om voor deze locaties de participatie op te starten.

Daarnaast starten we een interessepeiling (marktconsultatie). Hiermee peilen we in hoeverre er vanuit de markt interesse is om over te gaan tot het realiseren van de tijdelijke woningen en met welke aandachtspunten we daarbij mogelijk rekening moeten houden. Hiermee zorgen we ervoor dat marktpartijen in de gelegenheid zijn om hun interesse kenbaar te maken en zodoende op gelijke wijze worden behandeld.

Inzicht in subsidiemogelijkheden

We stelden intern een subsidiescan op waarmee we de beschikbare subsidies inzichtelijk maakten. Hieruit volgt dat er diverse subsidies beschikbaar (zullen) zijn en dat er mogelijk substantiële bedragen beschikbaar kunnen worden gesteld. Verder onderzoek zal uit moeten wijzen of deze subsidies naast elkaar kunnen worden aangevraagd of gestapeld mogen worden. Op dit moment zijn er nog 2 onzekerheden. Namelijk de voorgenomen aanpassing van de regeling voor Oekraïense ontheemden. Daarnaast is nog niet duidelijk of subsidies aan marktpartijen kunnen worden verstrekt. Wij nemen dit mee in de verdere uitwerking en informeren uw raad in het vervolgtraject.

Aandachtspunt in relatie tot de subsidies is ook de koppeling die gelegd wordt met de doelgroepen. Bij veel subsidies is een voorwaarde dat minimaal 30% van de woningen beschikbaar wordt gesteld voor ontheemden of statushouders. Het is echter mogelijk dat het financieel voordeliger is om voor de huisvesting van Oekraïense ontheemden gebruik te maken van andere financiële regelingen. In dat geval zal op basis van de vastgestelde verdeling naar doelgroepen niet worden voldaan aan de genoemde 30% en



mogelijk geen aanspraak gemaakt kunnen worden op subsidie. Als dit aan de orde is, komen we daar bij uw raad op terug.

Provinciaal omgevingsbeleid

Elk project kent de nodige aandachtspunten die van invloed (kunnen) zijn op de voortgang. Dat is ook voor dit project het geval. In dit geval gaat het allereerst om het provinciaal omgevingsbeleid wat van toepassing is. Volgens dit beleid moeten ook tijdelijke woningen binnen bestaand stads- en dorpsgezicht (BSD) worden gerealiseerd. Met een omvang per locatie van circa 150 woningen en het streven om tot circa 5 locaties te komen is de kans van slagen om tot ontwikkeling te komen zeer gering als de provincie dit uitgangspunt strak blijft hanteren. We zijn hierover met de provincie in gesprek en benadrukken de noodzaak tot flexibiliteit om te kunnen komen tot ontwikkeling.

Netcongestie

Een tweede aandachtspunt is netcongestie en de ontwikkelingen op dat vlak. Op landelijk niveau en daarmee ook in de Hoeksche Waard heeft netcongestie impact op het realiseren van ruimtelijke ontwikkelingen. Met het project Tijdelijke huisvesting sluiten we aan op de interne aanpak met betrekking tot netcongestie. Op dit moment weten we nog niet welke (mogelijke) impact netcongestie heeft op het project.

Vervolgprocedure

We geven via voornoemde tweesporen aanpak verdere uitvoering aan het project. Op het moment dat er meer duidelijkheid te geven is over de voorgenomen locaties starten we daarvoor de communicatie en participatie op. Uw raad informeren we tussentijds in het vervolgtraject en als dit aan de orde is via besluitvormingsvoorstellen.

Bijlagen

-