

Woerden aan de slag met Woningbouwimpuls, dankzij regionale flexpool

Ook Woerden kampt met een groot tekort aan betaalbare en geschikte woningen. Daarom is het goed nieuws dat de gemeente in februari 2021 vanuit de Woningbouwimpuls 7,1 miljoen euro subsidie kreeg toegekend. Voor de aanvraag daarvoor maakte de gemeente gebruik van externe experts, die ze inhuurde met hulp van de regionale flexpool van de Woondeal Regio Utrecht.

“Met het geld uit de Woningbouwimpuls is Woerden inmiddels gestart met de bouw van de eerste woningen in het project de Poort van Woerden’, vertelt Natalie Bink, senior beleidsadviseur Wonen van de gemeente. “Het gaat om de ontwikkeling van een nieuw stuk stad aan de zuidkant van de spoorlijn in Woerden. Dit bestaat uit drie deelgebieden waar volop plek is voor nieuwe woningen: Nieuw-Middelland, het Stationsgebied en Snellerpoort. De gebieden kenmerken zich door een centrale ligging met een goede bereikbaarheid, veel ruimte voor water en groen en toekomstbestendige woningen. In dit gebied kunnen, tot 5000 woningen worden gerealiseerd. Met de Woningbouwimpuls kunnen we de eerste tweeduizend woningen gaan bouwen.”



*Natalie Bink - sr. beleidsadviseur
Wonen gemeente Woerden*

Naast de Poort van Woerden kunnen ook 29 andere projecten in Nederland rekenen op subsidie vanuit de Woningbouwimpuls. Met deze regeling wil het Rijk woningbouw stimuleren.

Complexe puzzel

De Poort van Woerden is eigenlijk een samenvoeging van drie verschillende projecten; hierdoor bleek de aanvraag nogal complex. Het ene project gaat om transformatie van een bedrijventerrein, een ander om het Stationsgebied en de derde om bouw van woningen op gemeentegrond.



1Luchtfoto Middelland-Noord, Stationsgebied en Snellerpoort, Woerden

“Toen we wilden meedoen aan de eerste tranche van de Woningbouwimpuls, bleek dat dan ook best lastig”, vertelt Bink. “Als middelgrote gemeente van 52.000 inwoners hebben we een relatief klein ambtelijk apparaat. We merkten dat we de aanvraag voor de Woningbouwimpuls niet even erbij konden doen naast het gewone werk, wat eigenlijk het idee was. We hadden bepaalde knowhow nodig, die we binnen de gemeente niet hadden. Ook misten we vooral ambtelijke capaciteit. Er ontbrak dus zowel tijd als kennis.”

Beroep op regionale flexpool

Om het goed aan te pakken deed Woerden een beroep op de regionaal georganiseerde flexpool van de Woondeal Utrecht. Bink: “Met onze aanvraag voor 25.000 euro konden we het bureau Stadkwadraat uit De Bilt inhuren. Zij hebben de nodige expertise in huis op het gebied van planeconomie en het financieel doorrekenen van woningbouwprojecten. Zij konden ons helpen met deze puzzel. Want naast de bouw, komen er nog allerlei mobiliteitsvraagstukken om de hoek kijken. Als je zoveel huizen wil gaan bouwen kun je bijvoorbeeld niet af met het wegennet dat je al hebt. Stadkwadraat heeft ons geholpen om dit inzichtelijk te maken. Wat zijn nu de kosten die je als gemeente gaat krijgen? En hoe kun je de aanvraag dan het beste vormgeven? Het moest in een specifiek format met uitgebreide onderbouwing richting het Rijk. Het bureau heeft ons ook ondersteund bij de aanvraag, die we eind november hebben ingediend. Van teksten schrijven tot berekeningen maken.”

Bink is erg blij met de hulp die de gemeente dankzij de flexpool heeft kunnen inhuren. “Zonder die hulp hadden we het gewoon niet kunnen doen. De handen zijn vol en de aanvraag voor de Woningbouwimpuls is een extra taak erbij. Dat past nu niet zowel financieel als qua capaciteit. Wel hebben we geld vrij kunnen maken om de benodigde een derde deel van de kosten te financieren. Naast de aanvraag hebben we ook meer inzicht gekregen in de financiële onderbouwing van het project. Dat we nu met tweeduizend woningen aan de slag kunnen geeft meteen een impuls voor de rest van de woningen die er in dat gebied gebouwd gaan worden.”

Gestart met betaalbare woningen

Dit jaar is Woerden concreet [gestart met de bouw van zes appartementengebouwen in het plan ‘de Houttuin’ in Nieuw-Middelland](#). Verder heeft de gemeenteraad dit voorjaar de stedenbouwkundige visie voor het Stationsgebied en de bestemmingsplannen voor Snellerpoort en het winkelcentrum Snel en Polanen vastgesteld. Zeker de helft van de woningen wordt gerealiseerd als het zogeheten middensegment, betaalbare woningen dus. Ook is een aanzienlijk deel sociale huur en zal ook een deel woonzorg in de projecten worden gerealiseerd. “Differentiatie naar woningtypes en prijsklassen is verplicht”, stelt Bink. “We zijn hele nieuwe woonwijken aan het realiseren. Door de Woningbouwimpuls kunnen we beter tegemoetkomen aan die woningzoekenden voor wie de nood nu het hoogst is, zoals starters, senioren en inwoners met een laag- en middeninkomen.”

Regionale flexpool onmisbaar

Bink kan de flexpool dan ook sterk aanraden aan andere gemeenten. “De aanvraag voor een bijdrage uit de flexpool werd snel toegekend, de voorwaarden waren duidelijk. We konden goed onderbouwen dat we aan de voorwaarden voldeden. En zo was het snel geregeld. Er zijn meer gemeenten die tegen capaciteitsproblemen aanlopen. Het kan je projecten net een extra zetje geven als je de juiste expertise inhuurt. Soms ontbreekt het aan tijd, kennis

of zit je intern steeds in een cirkel te redeneren. Juist dan kan expertise van buitenaf je verder helpen. De regionale flexpool was voor ons onmisbaar.”

Voor de verdere ontwikkeling van de Poort van Woerden heeft de gemeente weer veel expertise nodig die ze als middelgrote gemeente niet direct in huis hebben. Voor deze extra capaciteit is daarom opnieuw een aanvraag gedaan bij de flexpool. De gemeente hoopt op een positieve uitkomst.

Meer weten?

Meer informatie over dit programma leest u op de [projectpagina Woondeal Utrecht](#) U kunt ook contact opnemen met de betrokken wethouder in uw gemeente. Voor informatie over of aanvragen voor de regionale flexpool Woondeal neemt u contact op met Rob Posthouwer regio-coördinator van de Woondeal (r.posthouwer@utrecht.nl).