

## Vraag en antwoord herontwikkeling project Lindelaan versie juli 2021

*Waar ligt het herontwikkelingsgebied Lindelaan?*

De locatie betreft het voormalig Ashram College inclusief de gymzaal.

*Is het zeker dat er woningbouw komt?*

Ja, het is zeker dat er woningen komen. Met het vaststellen van de Startnotitie “herontwikkeling Lindelaan Nieuwkoop (voormalige locatie Ashram College)” (februari 2020) heeft de gemeenteraad van Nieuwkoop bepaald dat de locatie Lindelaan in aanmerking komt voor woningbouw.

*Wie is de grondeigenaar van deze locatie?*

De grond is eigendom van de gemeente Nieuwkoop.

*Hoeveel woningen komen er in het gebied Lindelaan (voormalig Ashram College)?*

In het voorontwerp bestemmingsplan inclusief de stedenbouwkundige visie en regels zijn 65 appartementen opgenomen.

*Wat voor soort woningen komen er in het gebied Lindelaan (voormalig Ashram College)?*

Zoals ook in de Stedenbouwkundige visie en regels is terug te zien gaat het om:

Programma	Aantal	M <sup>2</sup>
Goedkope koop	15	50
Betaalbare koop	15	60
Sociale huur starters	10	= of < 60
Sociale huur ouderen	5	60 – 80
Middenhuur	20	65

*Hoeveel appartementencomplexen worden op deze locatie gebouwd?*

In de Stedenbouwkundige visie en regels (deze hoort bij het voorontwerp bestemmingsplan) zijn drie complexen ingetekend.

Daarbij is gekozen om twee gebouwen een maximale hoogte van 18 meter te geven en één gebouw een maximale hoogte van 11 meter.

*Komen kopers van de woningen op de Lindelaan (voormalig Ashram College) in aanmerking voor de starterslening?*

De gemeente biedt startersleningen aan voor huishoudens die hun eerste koopwoning aanschaffen. Om in aanmerking te komen moet je (of indien je een partner hebt, één van beide) de afgelopen 10 jaar minimaal 1 jaar in de gemeente Nieuwkoop zijn ingeschreven. De woning mag niet duurder zijn dan de NHG-grens die in 2021 op € 325.000,- ligt. Starters kunnen via de starterslening maximaal € 37.500 lenen in aanvulling op hun hypotheek.

Wie meer wil weten of in aanmerking wil komen voor een starterslening kan terecht op:

<https://www.nieuwkoop.nl/home/starterslening-44646/>

*Krijgen inwoners vanuit de gemeente Nieuwkoop voorrang om hier te kunnen wonen?*

Goedkope en betaalbare koopwoningen

De gemeente kan voor koopwoningen geen groepen voorrang geven boven andere belangstellenden van buiten de gemeente. Wel is het mogelijk om met de ontwikkelaar af te spreken dat de woningen alleen lokaal worden geadverteerd. Ook kan de ontwikkelaar vrijblijvend verklaren de woningen aan inwoners van de gemeente toe te wijzen. Wanneer de ontwikkelaar bereid is deze afspraken te maken, zijn de kansen voor inwoners vanuit de gemeente Nieuwkoop groter om de koopwoningen toegewezen te krijgen.

### Sociale huurwoningen (starters en ouderen)

Normaal gesproken worden sociale huurwoningen toegewezen aan geïnteresseerden met de langste inschrijftijd. Er zijn een aantal manieren om daar vanaf te wijken, of extra voorwaarden te stellen. Met de bouwende woningcorporatie maken we daar nog afspraken over. Hiervoor biedt de regionale huisvestingsverordening verschillende mogelijkheden:

1. Onderscheid naar doelgroepen: hiermee kan bijvoorbeeld voorrang worden gegeven aan een bepaalde leeftijdsgroep (bijvoorbeeld senioren), of aan starters. Hierbij kan niet specifiek voorrang worden geboden aan inwoners van de gemeente Nieuwkoop.
2. Lokale beleidsruimte: hiermee kan onder andere aan lokale starters voorrang worden gegeven. De corporatie mag echter maar beperkt lokale beleidsruimte inzetten (25% van het gemiddeld aantal verhuringen per jaar van sociale huurwoningen van corporaties in Nieuwkoop in de voorgaande drie jaar) en deze is mede bedoeld voor andere doelgroepen. De kans is dan ook klein dat de sociale huurwoningen in dit project via deze regeling zullen worden verhuurd.
3. Lokaal maatwerk bij nieuwbouw: alle nieuwbouwwoningen in de sociale huursector mogen met voorrang worden toegewezen aan lokale woningzoekenden die een sociale huurwoning achterlaten.

De precieze volgorde van toewijzing bij lokaal maatwerk (optie 2 en 3) is hier te vinden:

<https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2021-36362.html>

Wie de huisvestingsverordening erop na wil slaan, kan terecht op: <https://hollandrijnland.nl/wp-content/uploads/2019/11/Vastgesteld-Huisvestingsverordening-Holland-Rijnland-2019.pdf>

### Middenhuurwoningen

De gemeente kan via een huisvestingsverordening regels stellen over de toewijzing van middenhuurwoningen. Nieuwkoop heeft haar huisvestingsverordening regionaal ondergebracht bij Holland Rijnland. In deze huisvestingsverordening zijn geen regels gesteld voor de toewijzing van middenhuurwoningen. Daarom mag de gemeente niet de regel stellen dat middenhuurwoningen aan Nieuwkoopers worden toegewezen. Wel mogen er afspraken worden gemaakt met de ontwikkelaar zoals hierboven omschreven voor wat betreft koopwoningen.

### *Zijn er inkomensvoorwaarden om in aanmerking te komen voor de woningen?*

Nieuwkoop stelt inderdaad inkomensvoorwaarden aan bepaalde typen woningen. De hieronder genoemde bedragen gelden op dit moment, maar kunnen in de toekomst veranderen.

### Goedkope en betaalbare koopwoningen

Om in aanmerking te komen voor een koopwoning met een V.O.N.-prijs tot € 200.000, mag je als huishouden maximaal € 50.000 bruto per jaar verdienen. Voor duurdere koopwoningen stelt de gemeente geen inkomensvoorwaarden.

### Sociale huurwoningen (starters en ouderen)

Woningcorporaties moeten ten minste 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen (met een huurprijs tot € 752,33) toewijzen aan hun doelgroepen. 80% moet worden toegewezen aan huishoudens met een bruto inkomen tot € 40.024 per jaar. 10% mag worden toegewezen aan huishoudens met een bruto inkomen van € 44.655 per jaar. De overige, maximaal 10% van de vrijkomende woningen, mogen woningcorporaties vrij toewijzen.

### Middenhuurwoningen

De middenhuurwoningen zijn bestemd voor huishoudens met een inkomen van maximaal 1,5 keer de DAEB-norm, oftewel de maximale inkomensgrens van de doelgroep van de woningcorporaties. We hanteren voor middenhuur een maximuminkomen van  $1,5 \times € 44.655 = € 66.983$  bruto per jaar.

### *Komen op deze locatie ook nieuwe voorzieningen zoals winkels?*

De locatie bevat alleen woningen, geen (commerciële) voorzieningen.

*Wanneer kunnen we er gaan wonen?*

Na vaststelling van het bestemmingsplan kan op zijn vroegst tweede helft 2022 gestart worden met de voorbereiding van de eerste bebouwing. De bouwduur is ruim een jaar, zodat oplevering kan plaatsvinden halverwege 2023.

*Wanneer kunnen wij ons inschrijven voor een koopwoning in dit project?*

Na vaststelling van het bestemmingsplan kan op zijn vroegst tweede helft 2022 gestart worden met de voorbereiding van de eerste bebouwing. Inschrijving voor het project is nu nog niet mogelijk en volgt pas in een latere fase. Indien er ingeschreven kan worden laten wij dat weten via onze gemeentelijke communicatiekanalen (Nieuwkoop Nieuws, website, social media)

*Welke woningcorporatie gaat de sociale huurwoningen bouwen en verhuren?*

Woningstichting Nieuwkoop heeft de intentie om de sociale huurwoningen te bouwen en te verhuren.

*Is al bekend wie de middenhuur woningen gaat bouwen en verhuren?*

Dat is op dit moment nog niet bekend.

*Wat is de procedure om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning?*

Om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoningen (< €752,33 p/m, prijspeil 2021) moet je ingeschreven staan bij het woningnet van de regio waar je wilt wonen. Voor Nieuwkoop is dat Huren in Holland Rijnland. Vanaf 18 jaar kan je je inschrijven op <https://www.hureninhollandrijnland.nl/>. Jaarlijks kost het €7,50 om ingeschreven te staan. Het is verstandig om dit tijdig te doen. Gemiddeld is de wachttijd voor een sociale huurwoning in de regio namelijk ongeveer 7 jaar.

*Wanneer wordt de oude school gesloopt?*

Bij de onderzoeken voorafgaand aan de sloop van het voormalige schoolgebouw zijn vleermuizen aangetroffen. Tijdens hun winterrust mogen zij niet gestoord worden in verband met hun beschermde status. Na het aanbrengen van vervangende nestruimte en het uitvliegen in het voorjaar kunnen de sloopvoorbereidingen afgerond worden. We verwachten voor de zomervakantie te kunnen starten met de sloopwerkzaamheden. De omwonenden en het Ashram College ontvangen hierover tijdig bericht.

Voorafgaand aan de sloop en de toekomstige bouwwerkzaamheden worden een aantal omliggende woningen bouwkundig onderzocht. Hierdoor is later vast te stellen of er schade door de werkzaamheden is ontstaan. De betreffende bewoners ontvangen de rapportage van het onderzoek. Binnenkort worden de betreffende woningeigenaren/bewoners door de gemeente benaderd voor medewerking aan dit onderzoek.

***Disclaimer: Dit vraag-en-antwoord overzicht is met zorg samengesteld en dient ertoe om een algemene beantwoording te geven op veel gestelde vragen. Dit overzicht wordt indien nodig aangepast of aangevuld. Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.***