BORNE
D66

Onderwerp: Vragen voor de commissie van 01-04-2025

Naar aanleiding van de stukken voor de commissievergadering van 1 april as. heeft de fractie van D66 de volgende technische vragen:

<u>Woningbouwlocatie Bornerbroeksestraat</u>

- Kennelijk wordt de bestemming van de hier bedoelde gronden, nu sport, omgezet naar woningbouw. Dat brengt een substantiële verhoging van de grondprijs teweeg. Aan wie komt die vermeerdering toe?

Antwoord:
De grondeigenaar. In dit project wordt overigens voor 50% sociale woningbouw toegevoegd en het deel woningbouw op een tijdelijke locatie drukt de waardestijging.

- Welke taak/verzoek is er in uw plannen voor Welbions bedoeld?

Antwoord:
Welbions heeft haar bereidheid uitgesproken om in principe 80 sociale huurwoningen te realiseren binnen het plangebied.

- Wie zijn/is de andere partij(en) bij het aangaan van erfpacht door de koper van de grond voor zijn woning?

Antwoord:
Dat is de eigenaar, stichting Twickel

- Hoe is de juridische eigendomszekerheid geregeld voor de opdrachtgever-/bouwer van een gebouw op een kavel onder erfpacht, c.q. hoe borgt u de juridische scheiding tussen de grond en opstallen? (ofwel hoe beschermt u/wordt het recht van de koper/eigenaar gewaarborgd?)

Antwoord:
Dit wordt geregeld in een pachtovereenkomst tussen pachter en verpachter.

- U verwijst naar de bancaire richtlijn erfpachtrechten (ik neem aan de laatste versie) heeft u die doorgenomen? Daaruit komen de volgende vragen uit voort:
- In geval van koop wordt, in tegenstelling tot grond in eigendom, nu niet de bijna volledige koopsom van het gebouw hypothecair gefinancierd. Bent u voornemens om als gemeente in het alsdan ontstane deficit daar wel in te voorzien? En zo ja hoe?

Antwoord:
Bij wonen op erfpacht kan 100% van de taxatiewaarde van de woning gefinancierd worden. Wel zal de bank kijken naar het maximaal draagbaar inkomen van de kopers en zal op basis van de inkomsten - uitgaven (de canon + overige financiële verplichtingen) een financieringsbehoefte en draagkracht vaststellen.

Twickel ervaart doorgaans geen problemen bij de bancaire financiering
Wij zijn overigens niet voornemens om bij te dragen in een tekort op de financiering bij een hypotheek.

- Uw voorbeeld dat erfpacht voordeliger is voor de bouwer van een woning wordt door de hier bedoelde overeenkomst teniet gedaan. Immers de grond wordt op het moment van erfpacht gewaardeerd tegen reële waarde en (jaarlijks)geïndexeerd. Daarbij komt, dat in geval van koop, je na ca. 30 jaar eigenaar van de grond bent, in tegenstelling tot erfpacht. En dat bij gelijkblijvende jaarlijkse lasten, of een hogere erfpachtcanon (denk aan index ed)

Antwoord

Pacht is bij de start van de aankoop voordeliger, omdat de grond en daarmee de aflossing van de grond niet hoeft te worden gefinancierd. Er hoeft alleen rente op de grond (erfpachtcanon) te worden betaald. De financieringsbehoefte bij de start is lager en de maandelijkse lasten ook. Daarmee kan het een aantrekkelijk alternatief zijn voor mensen die starten op de woningmarkt.

Op langere termijn kan erfpacht (of huur) inderdaad duurder uitvallen (afhankelijk van grondwaarde verloop).

- Onduidelijk is hoe de situatie is van tijdelijke woningen, gedefinieerd tijdelijk als 15 jaar, en na die periode bij een eeuwig durende erfpacht. Hoe gaat u daarmee om?

Antwoord
In de vervolgfase zal dit nader worden uitgewerkt, voor de tijdelijke locatie wordt uitgegaan van huur en niet van koop, waardoor er geen sprake is van particuliere financiering. De vergunning voor die locatie zal ook tijdelijk zijn, waardoor publiekrechtelijk de gebouwen na 15 jaar verwijderd moeten worden, tenzij er een nieuwe vergunning wordt verleend.

- u gaat in uw opzet uit van de maximale huurprijs voor tijdelijke huurwoningen van € 907,07 zonder verdere onderbouwing, en dit, terwijl u stelt dat bij erfpacht dat goedkoper zou zijn. Dit verschil is nu al ruim € 100,- per maand meer dan werd gerekend voor dezelfde woningen, met grond, die nu bijna gereed zijn. Vanwaar dat verschil dan?

Antwoord
We gaan in het voorstel uit van maximale grenzen die horen bij de sociale huur. Dit is ook al zodanig afgesproken binnen de Woondeal Twente. Welbions zal bij de verdere uitwerking de woningen in prijsklassen indelen en die zullen over het algemeen lager liggen dan de maximale grens voor sociale huur.

- U vraagt aan ons om met dit voorstel in te stemmen, terwijl wordt aangegeven in uw stuk dat er in een overeenkomst nog moet worden geregeld hoe de verdeling van kosten zal plaatsvinden. Welke kosten en door wie te dragen? En dat er financiële verplichtingen voor de gemeente uit kunnen ontstaan, waaronder een bijdrage voor een nog niet bepaalde onrendabele top van dit project. Mag ik aannemen dat het gevraagde t.a.v. dit besluit exclusief die onbekende financiële verplichting is en dat deze raad t.z.t. alsnog de mogelijkheid heeft om daar ook niet mee in te stemmen?

Antwoord:
Dat klopt. In januari 2024 heeft uw raad een afwegingskader tijdelijke sociale woningbouw vastgesteld. Wij vragen uw raad een nieuw besluit te nemen op fase 2, dit plan wordt vervolgens verder uitgewerkt, waarna voor het uitgewerkte plan de noodzakelijke planologische en financiële besluiten worden voorgelegd afhankelijk van de bevoegdheid aan de raad of het college. (fase 3).

- Hoe heeft u, naar tevredenheid van partijen de zaak rond de pacht met de maatschap Konink-Geerdink tot een goed einde gebracht?

Antwoord:
Het weiland grenzend aan het arrestantencomplex is vrij van pacht. Voor het andere weiland geldt een pachtovereenkomst tussen stichting Twickel en een natuurlijk persoon die het heeft ingebracht in een maatschap. Stichting Twickel heeft de pachter een voorstel gedaan voor vervangende grond en het voornemen aangekondigd de pacht op te willen zeggen in verband met de woningbouwontwikkeling.

De pachter is tot op heden niet ingegaan op het aanbod voor vervangende grond en heeft aangegeven zich te verzetten tegen woningbouw op deze locatie. Reguliere pacht is dwingend recht en indien pachter en stichting Twickel er niet minnelijk uit komen dan volgt een stap naar de grondkamer en eventueel het pachthof om tot ontbinding over te gaan.

Wij vinden het belang van voldoende passende woningen voorgaan op het belang van een agrariër om de betreffende grond te gebruiken en zijn derhalve tot dit voorstel gekomen. Wij hopen dat stichting Twickel alsnog tot overeenstemming met de pachter komt.

Dank u wel.