Reactie op vragen GB90 inzake voorstel woningbouwontwikkeling op de Bornerbroeksestraat.

1. In het voorstel wordt gesproken over erfpacht. Wij zouden daar graag wat meer informatie over willen hebben, bijvoorbeeld over de *voorwaarden* die daaraan gekoppeld zijn (ter borging van de zekerheden van de gebruikers (bijvoorbeeld eeuwigdurende erfpacht, erfpachtcanon, indexatie, etc)

**Reactie:** *Indien de raad akkoord is met de ontwikkeling worden de uitgangspunten behorend bij de erfpacht door stichting Twickel nader uitgewerkt. Het zal in ieder geval gaan om eeuwigdurende erfpacht. De erfpachtvoorwaarden van Twickel sluiten aan bij de 'Bancaire richtlijn financierbaarheid erfpachtrechten'. Daarmee zijn het algemeen geaccepteerde voorwaarden die ook te financieren zijn bij banken.*

2. Erfpacht heeft consequenties voor de *financiering* van de woning(en). Is hier onderzoek c.q. verkenning naar uitgevoerd en wat zijn hiervan de bevindingen?

**Reactie:** *Er kan een hypotheek op erfpacht worden afgegeven. Van belang hierbij is wat de erfpachtvoorwaarden zijn. Zoals in het antwoord op vraag 1 is aangegeven voldoen de erfpachtvoorwaarden van Twickel aan de Bancaire richtlijn financierbaarheid erfpachtrechten en daardoor is een financiering mogelijk.*

*De hypotheekverstrekker beoordeelt de voorwaarden van de erfpachtovereenkomst om de hypotheek te kunnen verstrekken. Daarnaast houdt een hypotheekverstrekker rekening met de maandlasten die uit de erfpachtoverkomsten volgen bij het bepalen van de hoogte van de hypotheek.*

3. In argument 2.1. wordt gesproken over betaalbaarheidsgrenzen voor koopwoningen. Deze is voor betaalbare koop: 405.000 euro. Is daarin de canon verdisconteerd? Of is dit gebaseerd op reguliere koop?

**Reactie:** *Dit gaat om een koopprijs van een woning inclusief grondcomponent. Bij wonen op erfpacht moet de prijs voor de grond van dit bedrag af getrokken worden.*

4. Wat is de behoefte aan koopwoningen op *erfpachtbasis* in Borne? Is hier onderzoek c.q. verkenning naar uitgevoerd en wat zijn hiervan de bevindingen?

***Reactie:*** *Er is geen onderzoek gedaan naar de behoefte aan wonen op erfpacht in Borne. Wel is gekeken wat de voor en nadelen zijn van wonen op erfpacht voor kopers en is bij Welbions verkend of zij via erfpacht de woningen willen ontwikkelen.*

- *Welbions heeft voor de sociale huurwoningen aangegeven afspraken te willen maken op basis van erfpacht.*
- *Qua betaalbaarheid voor (koop)woningen op erfpacht geldt dat de maandelijkse kosten lager zijn, omdat over de grond alleen erfpachtcanon (rente) betaald hoeft te worden en niet de aflossing. De erfpachtcanon is ook fiscaal aftrekbaar.*
- *Na 30 jaar zijn de kosten hoger, omdat de kosten voor de canon blijvend zijn en bij aankoop van de grond, de waarde uiteindelijk wordt afgelost.*

*Doordat de initiële kosten lager zijn kan het een aantrekkelijk alternatief zijn voor starters die willen instromen op de woningmarkt en daarmee passend bij de doelstellingen van de gemeente. Uit de onderzoeken blijkt dat er behoefte is aan betaalbare woningen in Borne.*

5. Treedt Stichting Twickel op als ontwikkelaar van het project en zijn daarmee de risico's volledig voor rekening en risico van Twickel? Welke risico's zijn er voor de gemeente?

**Reactie:** *Stichting Twickel treedt als eigenaar op als opdrachtgever voor de ontwikkeling, maar zal de woningen waarschijnlijk niet zelf ontwikkelen. De afspraken over kosten en risico's leggen we vast in een anterieure overeenkomst. In het algemeen zijn de kosten voor rekening van de eigenaar/ ontwikkelende partij en daarmee ook de financiële risico's.*

*Afgesproken is voor dit plan dat we na akkoord van uw raad de plannen nader uitwerken en we de kosten en opbrengsten inzichtelijk maken. Als er sprake is van een onrendabele top die het gevolg is van de tijdelijke woningen aan de zuidzijde zal hier ook een bijdrage van de gemeente gewenst zijn. Indien dat het geval is zal er een voorstel aan uw raad worden voorgelegd.*

6. Wat betekent deze wijze van ontwikkelen voor de (kosten van) aanleg (en beheer) van alle nutsvoorzieningen en eventuele overige voorzieningen?

**Reactie:** *Met Stichting Twickel worden net als met andere ontwikkelaars afspraken gemaakt over de wijze van aanleg van de nuts en overige voorzieningen en het toekomstig beheer hiervan. Die afspraken worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Er zal alleen een aanvullende overeenkomst nodig zijn voor het toekomstige beheer, omdat de grond in eigendom zal blijven bij Twickel.*

7. Wat zijn de gevolgen voor de WOZ inkomsten als de ondergrond in erfpacht wordt uitgegeven?

**Reactie:** *De gemeente stelt de WOZ van de woning inclusief erfpachtregeling/grond vast. De grondbezitter betaalt het eigenaarsdeel van de grond en de woningbezitter betaalt het eigenaarsdeel van de woning. Dit is dus anders dat eigenaar en gebruikersdeel wat bij bijvoorbeeld huur van toepassing is. de WOZ wordt dus verdeeld in twee eigenaar delen.*

*Voor de gemeente is er qua inkomsten geen verschil.*

8. Wat is, gezien de toename van het aantal woningen en inwoners, de impact van deze ontwikkeling op de overige voorzieningen, zoals scholen?

***Reactie:*** *Het is niet te zeggen wat de impact is van een individuele ontwikkeling op de voorzieningen. De ontwikkeling is passend bij onze behoefte op basis demografische prognoses en daarmee met de woonvisie.*

*Bij de onderzoeken rondom onderwijshuisvesting wordt rekening gehouden met deze demografische prognoses.*