

Vragen D66 zoals zijn gesteld tijdens de Beeldvormende commissie op dinsdag 1 april jl.

Mondelinge vragen zoals gesteld door gemeenteraadslid Janssen in de tweede termijn welke, door wethouder Lammers, zijn toegezegd (1:37:20) zo snel mogelijk maar uiterlijk maandag te beantwoorden.

De vragen(1:20:00):

1. Wat is die zekerheid die u, met die bancaire garantie, biedt? Past de gemeente het verschil bij indien dit niet 100 % gefinancierd wordt?

Mocht een bank niet de volledige financieringsbehoefte van de woning willen bieden dan betekent dat niet dat de gemeente hierbij inspringt.

De bancaire garantie zoals is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Banken stelt richtlijnen voor die onder andere het risico voor erfpachter, (bloot)eigenaar en financiers verlaagd. Dit betekent dat banken meer vertrouwen hebben in deze financieringsvraag, er zijn dus banken die wél 100% financieren.

Wat betreft de zekerheid voor de erfpachter wordt deze beschermd tegen ongewenste voorwaarden in de erfpachtovereenkomst zoals:

- het eenzijdig wijzigen van de erfpachtvoorwaarden,
- het ontbinden van de erfpachtovereenkomst,
- en het niet vrij overdragen van de erfpachtovereenkomst.

(*niet limitatief)

Daarnaast stelt de bancaire zekerheid voor dat de eigenaar de canon enkel mag wijzigen middels een indexatie of herziening (aan de herziening zijn voorwaarden verbonden).

Stichting Twickel heeft aangegeven dat de erfpachtvoorwaarden zullen aansluiten op deze bancaire zekerheid, afwijken hiervan zal risico met zich meebrengen omdat financiers (banken) minder snel geneigd te financieren waardoor woningzoekers zullen afhaken.

Noot: meer dan 50% van de woningen zitten in sociale deel waarbij Welbions de financiering van erfpacht en opstal voor haar rekening neemt. Voor dit deel is deze vraag niet van toepassing.

2. Hoe verhouden zich de erfpachtkosten t.o.v. de leencapaciteit en wat zijn de kosten die bij de financiering in mindering gebracht worden?

De erfpachtkosten worden in mindering gebracht van wat een woningzoeker kan lenen voor de maximale hypotheek, daarentegen heeft de woningzoeker ook minder financieringsbehoefte omdat deze immers de grond niet koopt. Een canon wordt in wezen gezien als een betalingsverplichting (zoals een leaseauto, telefoon op afkoop of doorlopende creditcard) maar is niet BKR-geregistreerd.

Echter, de canon is fiscaal aftrekbaar bij de belastingdienst (zoals de hypotheek/hypotheekrenteaftrek) én komt een woning op erfpacht ook in aanmerking voor de NHG-garantie (zolang deze voldoet aan de gestelde voorwaarden van de NHG).

3. A. Heeft u al een onderzoek gedaan naar erfpacht in Twente, in Borne, voor de genoemde doelgroepen?

Nee hiervoor is tot op heden geen onderzoek gedaan. Wel is er grote behoefte aan betaalbare woningen.

Meer dan 50% van de woningen zitten in sociale deel waarbij Welbions de financiering van erfpacht en opstal voor haar rekening neemt. Voor dit deel is deze vraag niet van toepassing.

Twickel heeft ervaringen met erfpacht voor diverse doelgroepen (van starterswoningen, middensegment en duurdere segment). Zij ontwikkelen op dit moment ook woningprojecten in gemeente Berkelland en gemeente Hengelo.

Dezelfde ervaringen zijn er op landgoed Singraven (Denekamp – Beuningen) worden o.a. starterswoningen op erfpacht uitgegeven.

B. Wat is de haalbaarheid van deze constructie?

Stichting Twickel is de risicodragers van deze ontwikkeling, zij is immers eigenaar en verpachter. De haalbaarheid van de woningbouwontwikkeling is naast de uitkomsten van de ruimtelijke onderzoeken ook afhankelijk van financiële afspraken (tussen erfpachter en eigenaar) en uiteindelijk de hoogte van de canon. Mocht de woning niet verpacht worden is het risico voor de eigenaar en laat daarmee dus het belang zien van goede afspraken tussen eigenaar en erfpachter.

4. Is de gemeente enkel partij voor de onrendabele top en de gronden om niet? Is deze conclusie juist? Welke bedragen zijn hiermee gemoeid?

De gemeente is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de openbare ruimte, wie de openbare ruimte gaat aanleggen en wat hiervoor de kosten zullen zijn heeft verdere uitwerking. Op dit moment is er nog geen ontwerp noch kostenraming beschikbaar, de reden hiervan is dat het voorliggende besluit door uw Raad nog niet genomen is.

Het berekenen van een onrendabele top door de woningcorporatie en/of een gemeentelijke bijdrage volgt later. Een eventuele bijdrage van de gemeente geldt enkel voor de (tijdelijk) sociale woningen i.v.m. staatssteun.

5. U stelt zowel in de beantwoording van onze vragen alsook in uw stuk dat erfpacht goedkoper is dan wanneer de grond wordt gekocht. Waar is die uitslating op gebaseerd?

Zoals in eerder beantwoording is gegeven is wonen op erfpacht bij aanvang voordeliger, de grond wordt immers niet meegefinancierd. Uiteraard is na verloop van tijd wonen op erfpacht duurder. Dat heeft te maken dat bij regulier koop (woning + grond) afgelost wordt op beide componenten. Bij wonen op erfpacht wordt enkel afgelost op de woning en niet op de grond.

Twickel heeft aangegeven haar ervaringen te willen delen en de erfpacht toe te lichten.