

Registratie: 2025.36.039

Datum: 25 september 2025

Aan de voorzitter van de raad,

Steller vragen: Daan Jansen (SAMEN)

Onderwerp: Betaalbaarheid huurwoningen

De afgelopen weken ontvangen wij signalen van inwoners over sterk stijgende huurprijzen bij vrijkomende woningen van Woonbedrijf in Geldrop-Mierlo. Concrete voorbeelden laten zien dat identieke woningen bij mutatie soms wel €250–€300 duurder worden verhuurd. Bewoners spreken van “niet normaal meer” en maken zich grote zorgen over de betaalbaarheid.

Daarnaast wordt zichtbaar dat de door het Rijk vastgestelde DAEB-huurgrens van €900,07 per 1 januari 2025 in onze gemeente vrijwel maximaal wordt benut. Daarmee komen steeds meer woningen net boven deze grens terecht in de vrije sector. Voor huurders betekent dit: geen huurbescherming, geen huurtoeslag en een steeds grotere kloof tussen zittende en nieuwe huurders.

Het college / de burgemeester* wordt verzocht de volgende vragen schriftelijk te beantwoorden:

1. Is het college bekend met de forse huursprongen (soms €250–€300) bij vrijkomende sociale huurwoningen van Woonbedrijf in Geldrop-Mierlo?
2. Deelt het college onze zorg dat deze praktijk leidt tot een onhoudbare situatie voor starters, alleenstaanden en jonge gezinnen met een normaal inkomen?
3. Hoeveel sociale huurwoningen in onze gemeente zitten momenteel tegen de DAEB-huurgrens aan of gaan daar bij mutatie overheen? Kan het college deze cijfers kwantitatief onderbouwen (bijvoorbeeld met een overzicht per complex of buurt)?
4. Welke mogelijkheden ziet het college om transparantie over mutatiehuren structureel te verbeteren, zodat de raad zicht houdt op deze ontwikkeling?
5. Hoe bewaakt het college dat Woonbedrijf haar maatschappelijke taak – betaalbare huisvesting bieden – daadwerkelijk invult, en niet structureel de maximale huurprijs opzoekt? Op welke manier monitort het college dit concreet?
6. Ziet het college mogelijkheden om met Woonbedrijf afspraken te maken over matiging van de huursprongen bij mutatie? En is het college bereid hier actief op aan te sturen?
7. Hoe wordt in het gemeentelijk woonbeleid geborgd dat betaalbaar wonen écht betaalbaar blijft, ook voor de middengroepen die vaak buiten de boot vallen?
8. Welke gevolgen hebben deze huurontwikkelingen specifiek voor kwetsbare groepen, zoals ouderen of mensen met een zorgvraag, die juist afhankelijk zijn van betaalbare huurwoningen?
9. Kan het college toelichten hoe het zit met de contractduur bij duurdere huurwoningen (bijvoorbeeld de penthouses op 13 hoog in Geldrop)? Klopt het dat deze woningen maximaal voor 2 jaar worden verhuurd? Welke afspraken liggen hieraan ten grondslag, en acht het college dit een redelijke situatie voor huurders die soms ruim €1.200 per maand betalen?
10. Is het college bereid dit onderwerp actief te agenderen bij regionale overleggen met woningcorporaties en in de gemeenteraad met voorstellen te komen om betaalbaarheid te versterken?



11. Kan het college aangeven of er in Geldrop-Mierlo voormalige sociale huurwoningen bij mutatie worden verschoven naar de categorie middenhuur? En zo ja, hoeveel woningen betreft dit en hoe wordt geborgd dat de sociale voorraad niet verder afneemt?

Toelichting:

Voor SAMEN staat voorop dat wonen een basisrecht is. Het kan niet zo zijn dat inwoners die afhankelijk zijn van de sociale huurmarkt verdrongen worden richting de vrije sector, puur door maximale huurprijzen bij mutatie. De scheefgroei tussen zittende huurders (met relatief betaalbare huren) en nieuwe huurders (met fors hogere huren) wordt hierdoor steeds groter.

De DAEB-huurgrens is de maximale kale huurprijs waarvoor corporaties hun sociale huurwoningen mogen verhuren. Deze grens is per 1 januari 2025 vastgesteld op €900,07. Woningen boven deze grens vallen in de vrije sector: huurders hebben dan geen recht op huurtoeslag en minder huurbescherming. Sinds de invoering van de Wet vaste huurcontracten (1 juli 2024) zijn tijdelijke huurcontracten niet langer toegestaan, waardoor verhuurders vaker besluiten hun (betaalbare) appartementen te verkopen. Dit is een landelijke ontwikkeling die ook lokaal leidt tot het verdwijnen van betaalbare huurwoningen. Ook tijdelijke en onduidelijke contractvormen, zoals bij de genoemde penthouses, dragen bij aan onzekerheid en onbetaalbaarheid.

Wij willen daarom inzicht én actie.

Wij danken u bij voorbaat voor uw beantwoording.

Datum beantwoording: 21 oktober 2025

Antwoord:

1. Is het college bekend met de forse huursprongen (soms €250–€300) bij vrijkomende sociale huurwoningen van Woonbedrijf in Geldrop-Mierlo?

Wij zijn niet bekend met het structureel fors verhogen van de huur van sociale huurwoningen bij mutatie.

Corporaties verhogen jaarlijks de huurprijs binnen de daarvoor wettelijke regels. Daarnaast hebben corporaties te maken met passend toewijzen. Hiervoor gelden aftoppingsgrenzen. In de prestatieafspraken 2022-2025 ligt vast dat corporaties 80% van de huurwoningen onder de 2^e aftoppingsgrens houden. Dat ook een deel boven de 2^e aftoppingsgrens mag worden verhuurd, zorgt voor differentiatie zodat ook middeninkomensgroepen aan woonruimte kunnen komen. Ook voor de buurt kan het goed zijn als er gedifferentieerd wordt.

Het komt voor dat woningen bijvoorbeeld langdurig door dezelfde huurder zijn bewoond. In die situaties stijgt de huurprijs bij mutatie meer dan gebruikelijk. De reden is dan dat de prijs voor mutatie naar huidige begrippen laag is en op zo'n logisch moment weer in overeenstemming wordt gebracht met een bij deze tijd passend niveau. Het gebeurt ook dat woningen tijdens een huurperiode gemoderniseerd of verduurzaamd worden. De zittende huurder krijgt in zo'n niet altijd een huurprijsverhoging. Die huurverhoging kan wel aan de orde zijn na mutatie.



2. Deelt het college onze zorg dat deze praktijk leidt tot een onhoudbare situatie voor starters, alleenstaanden en jonge gezinnen met een normaal inkomen?

Nee. Het college streeft binnen het beleidskader wonen naar voldoende passende en betaalbare woningen voor woningzoekenden. Een goede differentiatie binnen de sociale huur is hierbinnen een essentieel onderdeel. Van een onhoudbare situatie als gevolg van incidentele prijsstijgingen als bij 1 genoemd, is volgens ons geen sprake. Wat we wel zien is dat de woningvoorraad (gezinswoningen voor (grotere) gezinnen) niet meer goed aansluit bij de huidige tijdgeest en demografische ontwikkelingen (een- en tweepersoonshuishoudens). En dat het nodig is om voldoende passende sociale huurwoningen bij te bouwen om aan de veranderende vraag tegemoet te komen.

3. Hoeveel sociale huurwoningen in onze gemeente zitten momenteel tegen de DAEB-huurgrens aan of gaan daar bij mutatie overheen? Kan het college deze cijfers kwantitatief onderbouwen (bijvoorbeeld met een overzicht per complex of buurt)?

De DAEB-huurgrens bedraagt in 2025 €900 per maand. Meer dan 97% van de sociale huurwoningvoorraad binnen onze gemeente heeft een huurprijs beneden deze grens.

4. Welke mogelijkheden ziet het college om transparantie over mutatiehuren structureel te verbeteren, zodat de raad zicht houdt op deze ontwikkeling?

Gemeente, corporaties en huurders voeren op wettelijke basis periodiek overleg met elkaar over het lokale woonbeleid.

In dat periodiek overleg, en daarnaast in de projectgroepen en periodieke ambtelijke / bestuurlijke overleggen, bespreken we in openheid de ontwikkelingen in de portefeuilles van de corporaties. De uitkomsten van dit overleg verankeren we in de jaarlijkse prestatieafspraken, waarvan de gemeenteraad een afschrift krijgt.

5. Hoe bewaakt het college dat Woonbedrijf haar maatschappelijke taak – betaalbare huisvesting bieden – daadwerkelijk invult, en niet structureel de maximale huurprijs opzoekt? Op welke manier monitort het college dit concreet?

Via de prestatieafspraken maken gemeente, corporaties en huurders afspraken over de streefhuur. Deze ligt rond de 70% van de maximale huurprijs die op grond van het woningwaarderingssysteem mag worden gevraagd. Zoals gezegd herkennen we ons niet in het geschetste beeld dat er structureel fors wordt verhoogd.

6. Ziet het college mogelijkheden om met Woonbedrijf afspraken te maken over matiging van de huursprongen bij mutatie? En is het college bereid hier actief op aan te sturen?

Er zijn al (wettelijke) afspraken op het gebied van passend toewijzen, huurprijsbeleid, streefhuur etc. Wij zien voornamelijk nog geen noodzaak om hier bovenop aanvullende afspraken te maken met de corporaties.

7. Hoe wordt in het gemeentelijk woonbeleid geborgd dat betaalbaar wonen écht betaalbaar blijft, ook voor de middengroepen die vaak buiten de boot vallen?

In het beleidskader Wonen dat de gemeenteraad op 9 december 2024 heeft vastgesteld, staat hoe we dit nastreven:

- We hanteren de Woondeal als kader voor de uitwerking naar o.a. prijscategorieën.



- We passen de Doelgroepenverordening (2022) toe. Hiermee hebben we een middel om kwalitatieve, betaalbare (huur- en koop)woningen te bouwen en ze voor langere duur voor de doelgroep beschikbaar te houden;
- We kennen een zelfbewoningsplicht voor nieuwe betaalbare koopwoningen;
- De gemeente stimuleert ontwikkelende partijen om koopondersteunende maatregelen in te zetten. Dit zijn producten zoals KoopStart en SlimmerKopen. Deze producten helpen middeninkomensgroepen tussen de DAEB-inkomensgrens¹ en de €100.000 om een betaalbare koopwoning te kopen. Deze koopondersteuning blijft minimaal 25 jaar aan de verkochte woning verbonden, waarmee de woning langdurig bestemd blijft voor de doelgroep.
- De gemeente biedt koopstarters de mogelijkheid om gebruik te maken van de Regeling Starterslening.

Naast publiekrechtelijke instrumenten (omgevingsplan, doelgroepenverordening en dergelijke) zetten we ook privaatrechtelijke instrumenten in. Denk hierbij aan de overeenkomsten met ontwikkelaars waarin we afspraken over betaalbaarheid opnemen en doorleggen naar contracten met kopers en vastgoedeigenaren.

8. Welke gevolgen hebben deze huurontwikkelingen specifiek voor kwetsbare groepen, zoals ouderen of mensen met een zorgvraag, die juist afhankelijk zijn van betaalbare huurwoningen?

Huurprijsverhogingen die hoger dan gemiddeld uitpakken, hebben – voor zover ze al voorkomen waarschijnlijk geen effect op kwetsbare doelgroepen. Zoals gezegd hebben corporaties zich te houden aan wettelijke eisen en normen voor huurprijsverhogingen en passend toewijzen en de lokale prestatieafspraken. De komende jaren worden in heel de gemeente sociale huurwoningen bijgebouwd. Daardoor neemt het aanbod in het algemeen toe. Overigens kan huurprijsdifferentiatie bijdragen aan een betere sociale veerkracht in de wijken en buurten, doordat er meer spreiding van lagere en middeninkomens plaats heeft.

9. Kan het college toelichten hoe het zit met de contractduur bij duurdere huurwoningen (bijvoorbeeld de penthouses op 13 hoog in Geldrop)? Klopt het dat deze woningen maximaal voor 2 jaar worden verhuurd? Welke afspraken liggen hieraan ten grondslag, en acht het college dit een redelijke situatie voor huurders die soms ruim €1.200 per maand betalen?

Neen. Wij hebben geen zicht op deze specifieke situaties. Het gaat bovendien bij deze huurprijs om niet gereguleerde huur.

10. Is het college bereid dit onderwerp actief te agenderen bij regionale overleggen met woningcorporaties en in de gemeenteraad met voorstellen te komen om betaalbaarheid te versterken?

Neen. Zoals gezegd vindt er al in ruime mate overleg plaats over dit en andere onderwerpen. Betaalbaarheid staat in het algemeen al op de agenda. Aanvullende actie is op dit moment niet aan de orde.

11. Kan het college aangeven of er in Geldrop-Mierlo voormalige sociale huurwoningen bij mutatie worden verschoven naar de categorie middenhuur? En zo ja, hoeveel woningen betreft dit en hoe wordt geborgd dat de sociale voorraad niet verder afneemt?



Dit kan zeker voorkomen. Concrete cijfers hebben we niet. Zoals in het antwoord op vraag 8 staat vermeld, kan het ook voordelen hebben wanneer een deel van de sociale huurvoorraad in een hogere prijs categorie binnen de sociale huur wordt verhuurd. De mate waarin dit aan de orde is, vormt onderdeel van de gesprekken tussen gemeente en corporaties. Via de lijn van de projecten of via de prestatieafspraken informeren wij de gemeenteraad.