

Registratie: 2024.36.029

Datum: 24-10-2024

Aan de voorzitter van de raad, J. van Bree

Steller vragen: Pieter van de Vossenberg (SAMEN)

Onderwerp: Artikel Eindhovens Dagblad

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

Op 24 oktober 2024 staat er in het Eindhovens Dagblad een artikel met de titel: 'Kadaster: slechts twintig procent huizen in Geldrop-Mierlo betaalbaar voor modaal stel'. Naar aanleiding hiervan heeft de fractie van SAMEN de volgende vragen:

1. Kunt u aangeven wat de gemiddelde verkoopprijs is van een woning in Geldrop
2. Kunt u aangeven wat de gemiddelde verkoopprijs is van een woning in Mierlo?
3. Hoeveel procent van het aantal koopwoningen in de gemeente Geldrop-Mierlo kan worden aangeschaft voor een gemiddeld modaal gezin? En hoeveel procent voor starters met een kleine beurs?
4. Hoeveel procent van de het aantal woningen in de gemeente Geldrop-Mierlo kan worden aangemerkt als sociale huurwoningen?
5. Bent u het met SAMEN eens dat het belangrijk is dat iedereen in de gemeente Geldrop-Mierlo in aanmerking zouden moeten kunnen komen voor een betaalbare woning?
6. Hoe wilt u er in de toekomst voor zorgen dat, bij de plannen voor nieuwe woningbouwprojecten, er meer betaalbare woningen worden gebouwd? Bent u bereid hierin afspraken vast te leggen in beleid over het percentage sociale huurwoningen, betaalbare koopwoningen en koopwoning voor mensen met hogere inkomens?
7. Daarnaast is de vraag hoeveel betaalbare huizen er in de planning staan om in de komende 3 jaren te gaan bouwen? Op welke locaties?
8. Uitgaande van hetgeen in het artikel juist is; maakt u zich zorgen over hetgeen in het artikel staat vermeldt?
9. Zo ja: wat gaat u hieraan doen om deze zorgen op te lossen?
10. Zo nee: Welke gevolgen ziet u, nu steeds meer mensen niet in de gemeente kunnen wonen en dus uit de gemeente zullen vertrekken? Neem in uw antwoord dan ook de gevolgen van de vergrijzing en het vertrek van mensen met essentiële beroepen die uit de gemeente vertrekken, met alle gevolgen van dien, mee.

* Aangeven wat van toepassing is.



Datum beantwoording: 12 november 2024

Antwoord:

Vraag 1 & vraag 2

Op woensdag 30 oktober 2024 heeft er telefonisch contact plaatsgevonden met de heer P. van de Vossenberg (SAMEN), t.a.v. de gestelde vragen 1, 2 en 3.

Vraag 1 en vraag 2 gaat over verkoopprijzen per kern. De benodigde data per kern heeft de gemeente niet direct beschikbaar. Om u toch spoedig van gewenste informatie te voorzien worden vraag 1 en vraag 2 samengevoegd tot de vraag: **Kunt u aangeven wat de gemiddelde verkoopprijs is van een woning in de Geldrop-Mierlo.**

Om hier een zo volledig mogelijk antwoord op te geven volgt hieronder een overzicht van de verkochte woningen in het 3^e kwartaal van 2024 binnen Geldrop en Mierlo, gespecificeerd naar type woning:

Woningtype	aantal transacties	Mediane* verkoopprijs
Tussenwoning	35	€ 456.532,00
Hoekwoning	12	€ 431.958,00
2-onder-1-kap	19	€ 540.293,00
vrijstaand	17	€ 799.971,00
Appartement	14	€ 370.000,00
totaal	97	€ 516.070,00

Bron: NVM Woningmarkt kwartaalcijfers | Geldrop-Mierlo, 3^e kwartaal 2024

**In plaats van een gemiddelde verkoopprijs gaan we uit van mediane prijzen. De mediaan is de middelste waarde van alle waarden in een reeks van laag naar hoog, die vaak dichterbij het gemiddelde ligt zonder beïnvloed te worden door uitschieters.*

Vraag 3

In hetzelfde contact met de heer P. van den Vossenberg is verduidelijking gevraagd ten aanzien van vraag 3 waarin wordt gevraagd om een percentage van aantal koopwoningen binnen een bepaalde prijsrange. Duidelijk is geworden dat het gaat om een woning die momenteel te koop staat. Vraag 3 wordt hiermee als volgt geherformuleerd:

Hoeveel procent van het aantal woningen dat te koop staat in de gemeente Geldrop-Mierlo kan worden aangeschaft voor een gemiddeld modaal gezin? En hoeveel procent voor starters met een kleine beurs?

Op dit moment staan er in de gemeente Geldrop-Mierlo in totaal 105 woningen te koop. Hiervan staan er 33 woningen (31,5%) te koop in de prijscategorie die voor gezinnen met een modaal inkomen betaalbaar zijn.



Modaal inkomen: Een modaal inkomen in Nederland ligt in 2023 conform CBS rond de EUR 40.000- EUR 45.000 bruto per jaar. Het CBS geeft doorgaans aan dat een tweeverdienersgezin met beide partners rond een modaal inkomen samen een bruto gezinsinkomen heeft van ongeveer **EUR 70.000 tot EUR 80.000 per jaar**. Banken stellen op basis hiervan een maximale hypotheek vast, meestal rond 4,5 tot 5 keer het bruto jaarinkomen, afhankelijk van rentestanden en persoonlijke situatie (zoals schulden en gezinssamenstelling). Dus een modaal gezin kan tussen de EUR 315.000 en EUR 400.000,- lenen voor de aankoop van een woning.

Inkomen van een alleenstaande starter: ongeveer EUR 38.000,- EUR 40.000 bruto per jaar. Conform de berekening van banken zou een alleenstaande starter rond de EUR 200.000,- kunnen financieren. Op het moment van beantwoording van deze vraag, 30 oktober 2024, stonden er geen woningen van EUR 200.000,- of minder te koop binnen de gemeente Geldrop-Mierlo.

Vraag 4. Hoeveel procent van de het aantal woningen in de gemeente Geldrop-Mierlo kan worden aangemerkt als sociale huurwoningen?

26% van de woningen in de gemeente Geldrop-Mierlo eigendom is van een woningcorporatie, dit percentage kan worden gezien als het aandeel van sociale huurwoningen in de totale woningvoorraad van de gemeente.

Vraag 5. Bent u het met SAMEN eens dat het belangrijk is dat iedereen in de gemeente Geldrop-Mierlo in aanmerking zouden moeten kunnen komen voor een betaalbare woning?

Ja, het is belangrijk dat iedereen in de gemeente Geldrop-Mierlo die in aanmerking dient te komen voor een betaalbare woning, toegang heeft tot een betaalbare woning, omdat dit bijdraagt aan een inclusieve en evenwichtige gemeenschap. Betaalbare woningen zorgen ervoor dat mensen van verschillende leeftijden, inkomensgroepen en achtergronden in de gemeente kunnen blijven wonen. Hierdoor blijft de gemeente divers en leefbaar, met een gezonde mix van gezinnen, jongeren, ouderen en starters hetgeen de sociale veerkracht binnen de gemeenschap bevordert. Precies om bovenstaande redenen, zijn er in de nota beleidskeuzes wonen, welke in december ter besluitvorming aan de raad wordt voorgelegd, beleidskeuzes opgenomen die o.a. gericht zijn op het aanpakken van deze opgaven en uitdagingen binnen de gemeente Geldrop-Mierlo en het toewerken naar verwezenlijking van het doel om voldoende betaalbare woningen te hebben voor de doelgroep in Geldrop-Mierlo.

Vraag 6. Hoe wilt u er in de toekomst voor zorgen dat, bij de plannen voor nieuwe woningbouwprojecten, er meer betaalbare woningen worden gebouwd? Bent u bereid hierin afspraken vast te leggen in beleid over het percentage sociale huurwoningen, betaalbare koopwoningen en koopwoning voor mensen met hogere inkomens?

Op het vlak van wonen hebben we diverse opgaven, ambities en doelen. Een van deze doelen is: *Er is voldoende betaalbare woonruimte (met specifieke aandacht voor aandachtsgroepen, starters en een- en tweepersoonshuishoudens, senioren en zorgbehoevenden) en er is geborgd dat deze duurzaam beschikbaar blijven.*



In de “Nota beleidskeuzes Wonen”, zijn beleidskeuzes opgenomen welke in december 2024 aan de raad ter besluitvorming worden voorgelegd. Deze beleidskeuzes zijn er op gericht de opgaven en uitdagingen binnen de gemeente aan te pakken om onze doelen op termijn te bereiken. Voor wat betreft het aandeel sociale huurwoningen en betaalbare woningen bij nieuwbouwprojecten, luidt een van de aan de raad voor te leggen beleidskeuzes als volgt:

- 1) Het nieuwbouwprogramma bevat gemiddeld voor twee derde aan betaalbare woningen;
 - a) Gemiddeld 30% van de planvoorraad is bestemd voor sociale huur. Hierbij trekken we samen op met de woningcorporaties in onze gemeente.
 - b) Gemiddeld 36% van de planvoorraad is bestemd voor middeldure huur en betaalbare koop, waarbij gestreefd wordt naar voldoende prijsdifferentiatie.

Het voert hier te ver om alle beleidskeuzes uit de “Nota beleidskeuzes Wonen”, die gericht zijn op de beschikbaarheid, betaalbaarheid en gewenste ontwikkeling in de nieuwbouw te benoemen. Echter zal uit de inhoud van de Nota beleidskeuzes Wonen de ernst en de noodzaak van voldoende betaalbare woningen binnen de gemeente Geldrop-Mierlo weerklinken.

Vraag 7. Daarnaast is de vraag hoeveel betaalbare huizen er in de planning staan om in de komende 3 jaren te gaan bouwen? Op welke locaties?

Momenteel staan er 11 projecten in de betaalbare categorie op de planning met in totaal 257 woningen waarvan de start van de bouw binnen drie jaar ligt. Hieronder volgt een overzicht van deze projecten:

Naam	Buurt	Aantal woningen
Grote Bos	Braakhuizen-Zuid	29
Heuvel 35 (WBI Bezorgershof)	Centrum	12
Hoek Laarstraat - Bogardeind (Entrada)	Centrum	15
Luchen - 3a	Mierlo	26
Luchen - Fazantlaan Oost	Mierlo	20
Luchen - Fazantlaan Oost	Mierlo	9
Luchen - Fazantlaan West	Mierlo	15
Luchen - Landkaartje	Mierlo	13
WBI Bleekvelden - Mierloseweg 28-38	Braakhuizen-Zuid	52
WBI Bleekvelden - Mierloseweg 40	Braakhuizen-Zuid	26
WBI Bleekvelden Harks	Braakhuizen-Zuid	40

Vraag 8. Uitgaande van hetgeen in het artikel juist is; maakt u zich zorgen over hetgeen in het artikel staat vermeldt?

Zoals reeds bij beantwoording van vraag 5 aangegeven, is het belangrijk om voldoende betaalbare woningen te hebben binnen de gemeente. Betaalbare woningen zorgen ervoor dat mensen van verschillende leeftijden, inkomensgroepen en achtergronden in de gemeente kunnen blijven wonen.



Hierdoor blijft de gemeente divers en leefbaar, met een gezonde mix van gezinnen, jongeren, ouderen en starters hetgeen de sociale veerkracht binnen de gemeenschap bevordert.

Vraag 9. Zo ja: wat gaat u hieraan doen om deze zorgen op te lossen?

Zie het antwoord bij vraag 6.

Vraag 10. Zo nee: Welke gevolgen ziet u, nu steeds meer mensen niet in de gemeente kunnen wonen en dus uit de gemeente zullen vertrekken? Neem in uw antwoord dan ook de gevolgen van de vergrijzing en het vertrek van mensen met essentiële beroepen die uit de gemeente vertrekken, met alle gevolgen van dien, mee.

Niet van toepassing