

Commissie en datum: 9 februari 2026

Datum indienen vragen: 6 februari 2026

Aan de voorzitter van de raad,

Steller vragen en fractie: Daan Jansen, SAMEN Geldrop-Mierlo

Onderwerp: RV GM2026-2936029 Aankoop Nettoramapand

Het college / de burgemeester* wordt verzocht de volgende vraag, vragen ~~mondeling~~/schriftelijk* te beantwoorden:

1. Woningen en huurcontracten

- Hoeveel woningen maken deel uit van het pand dat de gemeente voornemens is aan te kopen?
- In welke huurcategorieën vallen deze woningen (sociaal, middenhuur, vrije sector)?
- Hoeveel huurcontracten zijn voor onbepaalde tijd en hoeveel voor bepaalde tijd?

2. Huurderspositie en herhuisvesting

- Heeft het college inzicht in de mate van huurbescherming van de huidige huurders (bijvoorbeeld op basis van contractvorm en huurcategorie)?
- Bestaan er op dit moment interne uitgangspunten of beleidslijnen voor herhuisvesting van deze huurders in het kader van herontwikkeling?
- Wordt voor deze huurders voorrang bij toewijzing van andere woningen overwogen, en zo ja op basis van welk juridisch of beleidsmatig kader?

3. Tijdelijkheid verhuurderschap

- Welke aannames liggen ten grondslag aan de kwalificatie van het verhuurderschap als 'tijdelijk'?
- Is in de planning rekening gehouden met scenario's waarin huurders niet vrijwillig meewerken aan beëindiging van de huurovereenkomst, en zo ja hoe?

4. WBI en tijdslijnen

- Welke concrete deadlines gelden vanuit de Woningbouwimpuls voor de start van de nieuwbouw op deze locatie?
- In hoeverre is in de huidige planning rekening gehouden met mogelijke vertraging door huurderspositie of juridische procedures?

Toelichting:

Vaste huurovereenkomsten voor woonruimte kunnen niet eenzijdig door de verhuurder worden beëindigd. Beëindiging is slechts mogelijk op wettelijke gronden en vereist instemming van de huurder of een rechterlijke uitspraak. Herontwikkeling of sloop vormt daarbij niet in alle gevallen een geldige opzeggingsgrond. De beantwoording van bovenstaande vragen is bedoeld om de juridische en planologische haalbaarheid van de voorgenomen herontwikkeling feitelijk te kunnen beoordelen.

Datum beantwoording:



Antwoord:

1. Woningen en huurcontracten

- a. Het gaat om achttien bovenwoningen
- b. Vijftien bewoners betalen een huur die onder de huurliberalisatiegrens ligt en drie bewoners betalen een huur die tot de categorie middenhuur behoort. Daar dient bij opgemerkt te worden dat de totale woonlasten door de zeer slechte energielabels wel aanzienlijk hoger zijn.
- c. Tien huurovereenkomsten zijn voor onbepaalde tijd en acht zijn voor bepaalde tijd

2. Huurderspositie en herhuisvesting

- a. Ja, zie ook antwoord onder 1c. Voor de huurbescherming passen we in beginsel de wettelijke regels toe, waarbij voor de huren voor onbepaalde tijd in elk geval een termijn van drie jaar geldt op grond van Artikel 7:274 lid 1 sub c van het Burgerlijk Wetboek.
- b. Er zijn op dit moment geen interne uitgangspunten of beleidslijnen voor herhuisvesting van huurders in het kader van herontwikkeling buiten de wettelijke huurregels die hierop van toepassing zijn.
- c. In samenspraak met de betrokken ontwikkelaar en de huurders inventariseren we de noodzaak voor vervangende, passende woonruimte. De eerste gesprekken hiervoor zijn al gevoerd.

3. Tijdelijkheid verhuurderschap

- a. Woningen die leegkomen zullen op een andere wijze (tijdelijk) worden verhuurd, zodat de woningen weer leeg kunnen zijn zodra met een herontwikkeling kan worden gestart.
- b. Op dit moment wordt er vanuit gegaan dat er in goed overleg met de bewoners tot een herhuisvesting kan worden gekomen.

4. WBI en tijdslijnen

- a. In principe moet conform de regels van de Woningbouwimpuls voor 1 februari 2031 zijn gestart met de bouw van de laatste woningen.
- b. In de planning kan nu nog rekening worden gehouden met vertraging door huurdersposities of juridische procedures. Dit betekent wel dat tijdige besluitvorming en een tijdige start van de benodigde ruimtelijke procedures van belang zijn. Ter voorbereiding zijn en worden al gesprekken gevoerd met huurders en worden onderzoeken t.b.v. ruimtelijke procedures al opgestart.