



6 januari 2025

Betreft: Impact Wet “betaalbare huur”;

Geacht college,

Om de effectiviteit van de Wet betaalbare huur op de lange termijn te kunnen beoordelen, is het van cruciaal belang om de ontwikkelingen op de huurmarkt voortdurend te monitoren. Gezien de invoering van deze wet op 1 juli 2024, verzoekt FVD om een eerste evaluatie te maken van de impact ervan op de gemeente Haarlemmermeer.

Vragen aan het college (in navolging van de eerder gestelde vragen op 18 juli 2024).

Vraag 1

Kan het college, met behulp van cijfers van het Kadaster (en andere relevante instanties zoals woningcorporaties en makelaarskantoren), een gedetailleerde dataset samenstellen (zie punten hieronder) met betrekking tot de huurmarkt in de gemeente Haarlemmermeer? Hierbij verzoeken wij expliciet om een vergelijking te maken tussen de situatie één jaar vóór de invoering van de Wet betaalbare huur (juli 2023) en de situatie vanaf de invoering tot en met heden.

- Een overzicht van het aantal sociale huurwoningen, middenhuur en vrije-sector huurwoningen.
- Aantal verhuurde woningen
- Leegstandscijfers
- Aantal verkochte huurwoningen
- Kenmerken van de verkochte huurwoningen (bouwjaar, oppervlakte, energielabel)
- Gemiddelde huurprijs (per woning / vierkante meter)
- Aantal vergunningen verleend voor verbouwingen of sloop van huurwoningen

Vraag 2

Het project Hyde Park in Hoofddorp is een voorbeeld van een nieuwbouwproject met veel leegstand als gevolg van de verkoop van beleggingspanden. Een groot deel van de woningen die te koop wordt aangeboden van gebouw Kensington, staan al sinds de sleuteloverdracht (Januari 2024) leeg. Ook het project Notting Hill heeft sinds de sleuteloverdracht (begin november) een groot aantal appartementen te koop (en dus leeg) staan. Daarbij worden de woningen die verhuurd worden, veelal door expats ‘tijdelijk’ gehuurd.

Hoe beoordeelt het college deze ontwikkeling van leegstand in combinatie met de enorme vraag naar (betaalbare) woningen? Kan het college voorzien in een inventarisatie van deze ontwikkeling van leegstand bij nieuwbouwprojecten in de gemeente Haarlemmermeer?



Vraag 3

Op welke wijze geeft het college invulling aan de gevolgen van de Wet betaalbare huur voor specifieke doelgroepen, zoals jongeren, starters, en mensen met een laag inkomen. Is er overzicht op dit onderwerp en welke maatregelen worden er genomen om ervoor te zorgen dat deze doelgroepen niet onevenredig worden getroffen door het dalende aanbod van (huur)woningen?

Vraag 4

Welke maatregelen worden er door het college genomen om leegstand van (huur)woningen tegen te gaan en de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen?

Vraag 5

Welke maatregelen kunnen er door het college worden genomen om de bouw van nieuwe (huur)woningen weer aantrekkelijk te maken voor investeerders, zonder afbreuk te doen aan de betaalbaarheid voor huurders? Welke juridische en beleidsmatige instrumenten staan de gemeente ter beschikking om dit te realiseren?