

Inleiding

Het plan om in de gemeente Haarlem opkoopbescherming in te voeren is op 2 november gedeeld via de website van de gemeente, en rondgestuurd naar regiogemeenten, relevante stakeholders, en betrokkenen die eerder hun inzage op de wijziging van de Huisvestingsverordening hadden gedeeld. Er is 2 weken lang de mogelijkheid geboden om te reageren. Er zijn in totaal 13 inhoudelijke reacties binnengekomen van bewoners en andere betrokkenen. Hieronder wordt een overzicht geboden van de reacties.

Nummer Datum reactie

A	03-11-2021
B	05-11-2021
C	05-11-2021
D	05-11-2021
E	05-11-2021
F	05-11-2021
G	06-11-2021
H	07-11-2021
I	11-11-2021
J	11-11-2021
K	13-11-2021
L	13-11-2021
M	16-11-2021
N	16-11-2021
O	16-11-2021
P	16-11-2021
Q	16-11-2021

Nr.	Inhoudelijke reactie
A	<p>De W.O.Z . waarden zou ik persoonlijk verhogen van €389.000,-- naar €400.000 -- aangezien er gemiddeld met €40.000,-- nog steeds wordt overboden.</p> <p>Zo jaag je de starters toch nog op hogere kosten, waardoor ze nog steeds geen woning kunnen kopen</p>

Nr.	Inhoudelijke reactie
B	<p>Wij zijn ouders die voor hun kind een appartement gekocht hebben. Om de simpele reden dat de kosten die wij hieraan hebben lager zijn dan de absurde huur prijs die zij particulier zou moeten betalen. En dan heb ik het nog niet over het aspect dat er vaak maximaal een huur periode mogelijk is van 2 jaar. Dit om te voorkomen dat ze huurbescherming krijgt. Dit zorgt voor een rond reizend circus van hurende...Met de beschrijving van aankoop bescherming worden de commerciële beleggers enigszins dwars gezeten. Een goed voornemen.</p> <p>Ik zou echter willen adviseren om de uitzondering "huurperiode korter dan 12 maanden" te schrappen.</p> <p>De periode van 12 maanden gaat het rondreizende circus alleen nog maar meer snelheid geven. De huur periodes zullen namelijk niet max 24 maanden worden maar max 12 maanden. Verhuren lukt zeker nog omdat degene die een woning zoeken hopeloos zijn en alles accepteren....</p>

Nr.	Inhoudelijke reactie
C1	<p>Als trotse inwoner van Haarlem ben ik erg blij met het nieuws uit het artikel.</p> <p>Ik heb wel 3 punten die ik al aanvulling zou willen geven:</p> <p>Ik vind de prijs die jullie noemen laag, dit schrikt opkopers niet af. In Amsterdam zetten ze de prijs hoger, iets meer dan 500.000,- Ik denk dat dit voor de gemeente Haarlem ook echt verstandiger is.</p>

C2	En hoe zit het met kopen (met een hoge overbieding), opknappen en dan met grote winst in korte tijd weer door verkopen, dit gebeurt ook op grote schaal en is ook een slechte ontwikkeling in mijn ogen
C3	Verder zijn prijzen voor nieuwbouw ook echt gigantisch (prijzen van een miljoen of meer zijn geen uitzondering) en zijn de huren die ze bv vragen in De Meesters van Haarlem (Verspronckweg) ook van de zotte...

Nr.	Inhoudelijke reactie
D	<p>Haarlem heeft het voornemen per 1 januari 2022 te komen met maatregelen in het kader van de opkoopbescherming (in de volksmond: zelfbewoningsplicht) voor de hele stad met als grens € 389.000,=.</p> <p>Dat lijkt heel wat maar in de praktijk valt dat heel erg tegen: in die categorie staan op dit moment precies 160 woningen te koop.</p> <p>En dan heb ik het over vraagprijis, want als er overboden wordt wat op dit moment standaard praktijk is gaan er nog zomaar 10/20 vanaf. De beleggers lachen zich de vouwen uit hun broek als ze dit lezen !</p> <p>Als je als gemeente een statement wil maken moet je op € 502.000,= gaan zitten. Je vergroot daarmee niet alleen het aantal woningen dat onder deze maatregel gaat vallen, maar je houdt gelijke tred met Amsterdam zodat de beleggers niet hun werkterrein gaan verleggen van daar naar hier, want daar zitten we niet op te wachten.</p> <p>Ik hoop dat de raad die grenswaarde op 2 december a.s. herziet om daarmee veel problemen te voorkomen.</p>

Nr.	Inhoudelijke reactie
E	Goed om te lezen dat opkoopbescherming binnen heel Haarlem ingevoerd gaat worden per 1 januari 2022.

	<p>Maar 389.000 is een te laag bedrag. Gezien de huidige huizenprijzen biedt dat nog onvoldoende kansen voor koopstarters. Volg Amsterdam hierin; 512.000 Wij zien niet in waarom tijdelijke verhuur tot 12 maanden uitgezonderd zou moeten zijn. Gewoon niet doen.</p> <p>Verhuur beperken tot eigen gebruik en eerste graads familieleden. Tweedegraads dus niet.</p>
--	---

Nr.	Inhoudelijke reactie
F1	[over de vergunningverleningsgrond voor verhuur aan familie] Nederlanders worden dan gediscrimineerd. De Nederlander heeft over het algemeen een kleine familie.
F2	De rijkere families kunnen dus woningen kopen en aan eerste- en tweedegraads familieleden verhuren. Ze houden de huur net op de sociale huurgrens zodat hun familieleden ook nog huursubsidie krijgen en de rest gaat zwart. Het lijkt mij ongewenst waarom moeten er uitzonderingen bestaan. Opkoopbescherming kan alleen eerlijk gaan als er een zelfbewoningsplicht is en dat is ook de enige manier om de woningen niet onnodig hoog in prijs te laten stijgen. Waarom zou je een uitzondering maken voor verhuur tot 12 maanden. Dat slaat echt nergens op. Het enige wat je dan krijgt is dat woningzoekenden een soort nomaden gaan worden. Dat is natuurlijk ongewenst. Verhuur verbonden aan winkelpand is wat mij betreft de enige uitzondering omdat anders de woningen boven winkels leeg blijven staan.

Nr.	Inhoudelijke reactie
G	De voorgestelde opkoopbescherming is hopeloos onder de maat. De ruimte die gelaten wordt voor tijdelijke verhuur aan huisjesmelkers door 12 maanden toe te staan helpt niet om wantoestanden en uitbuiting te voorkomen. In een van de duurste steden van Nederland een grens van €389K biedt de middenhuurders geen enkele bescherming. Dit komt over als een hopeloos compromis met de rechtse partijen.

Nr.	Inhoudelijke reactie
H	<p>Wat een onzinnig idee, de opkoopbescherming. Het is de overheid zelf geweest de ervoor heeft gezorgd dat de kapitaalmarktrente en daarmee de spaarrente tot het negatieve is gedaald.</p> <p>Particulieren met vermogen zoeken een manier om hun kapitaal alsnog te laten renderen. En terecht! De overheid moet zich hier niet mee bemoeien, zeker geen lokale overheid met een totaal gebrek aan macro-economische kennis. Een wethouder die pedagogiek geeft gestudeerd is naar mijn idee niet de aangewezen persoon om hier de juiste beslissingen in te nemen.</p> <p>Helaas zijn het wel altijd degenen die denken hier verstand van te hebben. Dat jongeren en starters een kans moeten maken op de woningmarkt, helemaal mee eens. Maar dat moet je niet willen bereiken door communistische praktijken waarbij je kapitaalkrachtigen discrimineert. Helaas zal er waarschijnlijk nooit een inhoudelijke reactie op deze mail komen, want ook dat is "onze" overheid.</p>

Nr.	Inhoudelijke reactie
I	<p>Op 1 januari 2022 is de gemeente Haarlem voornemens om de opkoopbescherming in te voeren voor woningen met een WOZ-waarde tot €389.000,-. Dit betekent dat mijn woning, welke wij voornemens zijn te verkopen in 2022, binnen deze regel zal vallen. Wij zijn helaas niet in de gelegenheid om onze woning eerder te verkopen omdat onze nieuwe woning pas in september 2022 wordt opgeleverd. Doordat beleggers geen bieding meer kunnen en mogen indienen zal de concurrentie afnemen en/ of bestaat er een kans dat er geen bieding wordt uitgebracht.</p> <p>Middels dit schrijven wil ik de gemeente Haarlem dan ook aansprakelijk stellen voor de alle (financiële) consequentie die de invoering van de opkoopbescherming met zich meebrengt op het mogelijke waardeverlies van mijn woning.</p>

Nr.	Inhoudelijke reactie
J	<p>Zojuist las ik over de invoering van de verkoopbescherming in Haarlem. Een zeer verstandig voorstel die (naar mij inzien) veel gaat bieden aan starters op de woningmarkt ik heb vrienden in Haarlem wonen die hierdoor een kans zullen krijgen op de woningmarkt die ze op dit moment nog niet hebben.</p> <p>Voor mijzelf gezien zal dit echter helaas geen effect hebben. Ik ben samen met mijn vriendin aan het kijken naar woningen in Haarlem en als je als koppel iets zoekt is het bedrag van 389.000 helaas geen optie. Helaas merken wij dat de prijzen veel hoger liggen. Mijn advies en dat zal voor mijn situatie (helaas) ook geen effect hebben is om de gemiddelde huizenprijs van Haarlem aan te houden. Op dit moment is dat 496.342 euro. Ik ben zelf aan het kijken naar woningen boven dat bedrag maar ik denk dat dit voor starters meer effect heeft. En dat 389.000 uiteindelijk zal betekenen dat je met het beleid achter de feiten aan holt.</p>

Nr.	Inhoudelijke reactie
K	<p>Beste gemeenteraadsleden, in het weekblad kas ik jullie plan om de noodzaak van vergunning te eisen om opgekochte woningen te mogen verhuren. Ik ben daar heel blij mee!</p> <p>In ons flatgebouw zijn ook meerdere woningen dubbel doorverhuurd aan mensen die geen binding hebben met de stad/ woonplek. Dit geeft overlast en vind ik een oneerlijke kans voor starters.</p> <p>De opkopers bieden hoger dan woning zoekenden kunnen opbrengen. Een ongezonde situatie.</p>

Nr.	Inhoudelijke reactie
L	<p>Via deze weg willen wij u laten weten dat wij (ik en mijn partner) voorstanders zijn van de aankomende opkoopbescherming die gepland staat voor 1 januari 2022.</p>

	<p>Beide zij wij opgegroeid in Haarlem en wonen momenteel in een huurwoning. Wij zijn starters op de woningmarkt en zijn net begonnen aan onze zoektocht naar een woning in Haarlem maar merken nu helaas al hoe moeilijk het voor ons is. Wij zijn er van overtuigd dat door deze opkoopbescherming het voor starters een stukje makkelijker zal worden om iets te kunnen kopen/vinden, want laten we eerlijk zijn deze groep staat in de huidige markt helemaal onderaan de ladder met zeer weinig kans.</p> <p>Wij hopen dan ook dat het voorstel aangenomen zal worden.</p>
--	---

Nr.	Inhoudelijke reactie
M	<p>Hierbij onze reactie op beoogd doel de aankoop van goedkope en middeldure woningen door investeerders tegen te gaan door middel van een opkoopbescherming.</p> <p>Wij vragen ons af of hantering van de WOZ-waarde van €389.000 volstaat dit doel te bereiken.</p> <p>Wanneer wij namelijk de historie van verkochte woningen op Funda raadplegen dan lezen wij dat de eengezinswoning tot 389K slechts 21% van het totaal aantal recent verkochte eengezinswoningen (Woonhuis) is. (Zie onderstaand overzicht).</p> <p>Wij vragen ons dan ook af waarom in Haarlem ook niet een WOZ-limiet van 512K wordt toegepast zoals in de plannen van de Gemeente Amsterdam is opgenomen.</p> <p>In onze omgeving ervaren wij momenteel dat woningen van 345K worden opgekocht , in 3 appartementen worden gesplitst en na verbouwing tezamen voor plusminus 750K worden verkocht. Het verschil tussen 389K en 750K is ons inziens te groot om opkopers te weerhouden de huizen voor prijzen net boven de 389K aan te kopen. Onze verwachting is dan ook dat dit tot een stijging van de verkoopprijzen zal leiden. Om net boven gestelde 389K uit te komen.</p>

	<p>Wanneer de WOZ-limiet substantieel hoger wordt gesteld zal dit de marges voor de opkopers aanzienlijk verkleinen als gevolg het opkopen van het huidige lagere segment (tot 389K) minder aantrekkelijk wordt.</p> <p>Verder is onze vraag een indexering v.w.b. de WOZ-limit in de regelgeving op te nemen.</p> <p>Tevens dienen ons inziens opkopers ook meer te moeten worden gehouden aan de klimaatdoelstellingen.</p>
--	---

Nr.	Inhoudelijke reactie
N1	<p>Bedankt voor de mogelijkheid om te reageren op de opkoopbescherming binnen de gemeente Haarlem. Ik zie dit als positieve ontwikkeling om de snelle onomkeerbare veranderingen tegen te gaan. Woningflippen is minder een probleem dan opkopen, eventueel splitsen en doorverhuren, bij het opknappen en verkopen gaat de kwaliteit en waarde van de woning omhoog. In de rapportages is weinig aandacht besteed aan splitsen.</p> <p>De voorgestelde maatregelen zijn mijn inzien onvoldoende om het probleem aan te pakken.</p> <p>Opkoopbescherming heeft focus op relatief goedkope woningen voor starters, met grens van ca. 380.000. De gemiddelde prijs van de woningen binnen de gemeente Haarlem is inmiddels al ruim boven deze waarde. De grenswaarde loopt hierdoor achter de marktwaarde aan die zich sneller ontwikkeld. Ook tweeverdieners die starten hebben grote moeite te winnen van de investeerders voor woningen tussen de 400k en 600k euro, waarbij de prijs wordt opgedreven.</p>
N2	<p>In de documenten wordt weinig genoemd over het (bouwkundig) splitsen van woningen, met name de woningen tussen de 350 en 600K euro zijn zeer aantrekkelijk voor investeerders om op te kopen. Bij een opkoopverbod voor de lagere woningwaarde is er een kans dat een focus gaat plaatsvinden op woningen boven de 400K euro en deze te gaan splitsen in meerdere eenheden om vervolgens te verhuren. In de praktijk is het mogelijk hele straten op te kopen en duur te verhurentegen.</p>

N3	Voorstel voor een algeheel splitsingsverbod, zoals al in twee andere wijken is toegepast. Er vinden illegale splitsingen plaats en de gemeente heeft hier geen zicht op. Een splitsingsverbod om de huidige situatie te toetsen op hoeveelheid splitsingen binnen de wijken. Dit om de druk en verandering van buurten tegen te gaan.
N4	Voorstel voor een algeheel opkoopverbod voor de verhuur binnen de gemeente Haarlem. Met de uitzonderingen voor o.a. zelfbewoning, familie etc. zoals voorgesteld.
N5	Voorstel voor bescherming door binnen een straal van 20m van een verhuurde of gesplitste woning geen andere woningen te verhuren of te splitsen, deze maatregel komt ook in andere grote steden voor.

Nr.	Inhoudelijke reactie
O1	<p>Graag wil ik reageren op de in aanhef vermelde wijziging van de huisvestingsverordening gemeente Haarlem.</p> <p>WOZ - waarde is te laag De opkoopbescherming geldt voor huizen tot de WOZ waarde van € 389.000 . Dit terwijl de gemiddelde prijs van een huis in Haarlem op 18 maart van dit jaar al € 489.342 was, dit bedrag is inmiddels al wel boven de € 500.000. Het vastgestelde bedrag is veel te laag!!! Bij het kopen van een huis (starter) zijn meerdere schakels betrokken. Iedereen moet wat op kunnen schuiven naar een andere woning!</p>
O2	<p>Woningvormingsvergunningen verbieden In de notitie wordt niets vermeld over splitsen van woningen (economisch) dat betekent dus dat woningen boven de vastgestelde WOZ waarde naar hartelust kunnen worden opgekocht door handelaren en gesplitst (onder voorwaarden). Juist deze woningvormingsvergunningen leiden tot grote mate van overlast voor bewoners van aangrenzende panden een straat. De huren voor deze verbouwde appartementen zijn extreem hoog, bewoners gaan meestal zo snel mogelijk weer</p>

	<p>verhuizen ze hebben geen enkele sociale binding met de straat/buurt. Ondanks de voorwaarden van vergunningen komen er steeds meer fietsen/brommers/scooters op de stoep etc. Hier is de aanvulling op de in aanhef genoemde aanvulling toch juist voor bedoeld om dit soort overlast tegen te gaan..!!!</p> <p>Wij verzoek dus ook om een economische splitsingsvergunning dan wel woningvormingsvergunning!</p> <p>Ook hier geldt dat de personen van wie starters een huis kopen moeten kunnen wonen in een duurder/groter huis en daarvoor niet moeten hoeven opbieden tegen opkopers ...</p>
--	---

Nr.	Inhoudelijke reactie
P	<p>Op 1 januari 2022 is de gemeente Haarlem voornemens om een opkoopbescherming in te voeren voor woningen met een WOZ-waarde tot 389.000,-. Dit met als doel investeerders te weren uit de woningmarkt.</p> <p>Voor mij betekend dit dat mijn woning, welke ik voornemens ben te verkopen in 2022, binnen deze regel zal vallen. Ik ben niet eerder in de gelegenheid om deze woning te verkopen gezien de nieuw aangekochte woning pas in het najaar van 2022 opgeleverd wordt.</p> <p>De nieuwe woning kan ik alleen bekostigen met de waarde van de huidige woning. Doordat investeerders niet meer mogen meebieden verwacht ik een waardedaling van het huidige huis. Hierdoor kan de nieuwe woning mogelijk niet meer gefinancierd worden.</p> <p>Middels dit schrijven stel ik de gemeente Haarlem aansprakelijk voor de financiële gevolgen die de invoering van de opkoopbescherming heeft op de waarde van mijn woning en zal een schadevergoeding vragen voor het waardeverlies</p>

Nr.	Inhoudelijke reactie
Q	Super goed plan dat hier eindelijk iets aan gedaan wordt!

<p>1 simpele suggestie/correctie voor het huidige plan: Haal het maximale bedrag eruit, er wordt al geen huis meer verkocht in bijna alle delen van Haarlem onder dit bedrag, de toevoeging ervan maakt de inkoopbescherming dus tot iets wat in de praktijk op geen enkel huis van toepassing zal zijn. Daarnaast wil je dit juist toepassen op grotere huizen omdat die vaak gesplitst worden met alle nadelen van dien.</p>
--