



Amendement “Opkoopbescherming obv de gecorrigeerde, mediane WOZ-waarde”

De Gemeenteraad van Haarlem in vergadering bijeen, op donderdag 23 december 2021, naar aanleiding van het vaststellen van de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond 2022, hierna te noemen Huisvestingsverordening 2022

Constaterende dat:

- gemeente Haarlem in de Huisvestingsverordening 2022 voor woningen in het goedkope en middeldure segment een opkoopbescherming introduceert,
- deze opkoopbescherming geldt voor woningen met een WOZ-waarde tot 389.000 euro, welke WOZ-waarde beoogt overeen te komen met de categorie "hoge middeldure koop" uit de nota "kaders en instrumenten sociale huur en middensegment",

Overwegende dat

- het college in het onderzoek tbv de opkoopbescherming (zie bijlage) heeft aangegeven dat een andere mogelijkheid is om de grens te stellen bij de mediane WOZ-waarde van de Haarlemse koopwoningen,
- hiermee de helft van de koopwoningvoorraad onder de opkoopbescherming valt, (ter vergelijking: de door Amsterdam voorgenomen aanvangsgrens van 512.000 euro beschermt 60% van de woningen in eigendom van mensen die er zelf wonen),
- deze mediane WOZ-waarde in Haarlem volgens het onderzoek neerkomt op een bedrag van 413.000 euro, waarvan wordt aangenomen dat deze is gebaseerd op prijspeil 2020,
- de (mediane) WOZ-waarde, vastgesteld prijspeil per 1 januari van het voorgaande kalenderjaar, als instrument 12 tot 23 maanden achter loopt op tussentijdse marktontwikkelingen,
- een betere aansluiting bij de actuele marktwaarde ontstaat door de aanvangsgrens van de opkoopbescherming van 389.000 euro te corrigeren met de gemiddelde, over 5 jaar gemeten procentuele ontwikkeling van de mediane WOZ-waarde (zie berekening), zijnde 455.000 euro,
- hierdoor tevens prijstechnisch een betere afstemming ontstaat met de voorgenomen Amsterdamse aanvangsgrens,
- de juridische houdbaarheid van de Opkoopbescherming niet nadelig kan worden beïnvloed door voor de bedoelde categorie een hogere WOZ-waarde te kiezen die meer aansluiting heeft met het actuele prijspeil.

Draagt het college op:

De navolgende tekst uit bijlage 1: Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2022, pagina 15, artikel 3.4.1 Werkingsgebied te schrappen:

1. Als woonruimten waarvoor de vergunningplicht geldt als bedoeld in artikel 41 van de Huisvestingswet zijn alle woonruimten aangewezen, gelegen in de gemeente Haarlem, die op het moment van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering aan de nieuwe eigenaar een WOZ-waarde hebben van €389.000 of lager.

En te vervangen door de volgende tekst:

1. Als woonruimten waarvoor de vergunningplicht geldt als bedoeld in artikel 41 van de Huisvestingswet zijn alle woonruimten aangewezen, gelegen in de gemeente Haarlem, die op het moment van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering aan de nieuwe eigenaar een WOZ-waarde hebben van €455.000 of lager.

En gaat over tot de orde van de dag

Actiepartij

Gertjan Hulster

Bijlage: <https://gemeentebestuur.haarlem.nl/bestuurlijke-stukken/20210480833-1-Onderzoek-tbv-invoering-opkoopbescherming-1.pdf>

Berekening

Mediane WOZ-waarde: 413.000 euro (gebaseerd op prijspeil januari 2020)

Voorstel Actiepartij aanvangsgrens Opkoopbescherming 2022: 455.000 euro

Berekend op basis van:

Gemiddelde WOZ-waarde per 1 januari 2021: 383.663 euro

Gemiddelde WOZ-waarde per 1 januari 2017: 253.220 euro

Bron: <https://haarlem.incijfers.nl/dashboard/haarlem-in-cijfers---dashboard/wonen>

Gemiddelde jaarlijkse WOZ-ontwikkeling: $((383.663 - 253.220) / 253.220) / 5 * 100\% = 10,30\%$

Grens opkoopbescherming 2022: $413.000 * 1,103 = 455.539$ euro