



Amendement "Aanvangsgrens opkoopbescherming obv ontwikkeling WOZ "

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

Constateerende 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", prijspeil januari 2021.

Overwegende dat

- een belangrijk argument om in plaats van de koopsom de WOZ-waarde als instrument te hanteren volgens het college is gelegen in het feit dat dan voorkomen wordt dat investeerders net boven het maximumbedrag waarvoor de opkoopbescherming geldt zullen betalen,
- gemeente zich bij de vaststelling van de grens voor de opkoopbescherming baseert op onderzoek dat is gepleegd over de periode tot en met 2020 waardoor marktontwikkelingen in 2021 niet zijn meegenomen,
- de WOZ-waarde, vastgesteld prijspeil per 1 januari van het voorgaande kalenderjaar, als instrument 12 tot 23 maanden achter loopt op de 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 WOZ-waarde (Zie berekening),
- de juridische houdbaarheid van de Opkoopbescherming niet nadelig kan worden beïnvloed door voor de bedoelde categorie een WOZ-waarde te kiezen die meer aansluiting heeft met de historische ontwikkeling van de WOZ-waarde en daarmee een betere reflectie geeft van de actuele waarde,

Draagt het college op:

De navolgende tekst uit bijlage 1: Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2022, p.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 €429.000 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

Voorstel College Grens Opkoopbescherming 2022: 389.000 euro (gebaseerd op prijspeil jan.2021)

Voorstel Actiepartij aanvangsgrens Opkoopbescherming 2022: 429.000 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: $389.000 * 1,103 = 429.067$ euro