

## Verslag van overleg VROM/OCW op 12 april 2005 over het (monumenten)huurbeleid

Aanwezig:

(VROM/DG Wonen),  
(OCW/RDMZ) en

(VROM/DG Wonen),  
(OCW/RDMZ).

### 1. Toelichting op de liberalisering van het huurbeleid

Na een korte wederzijdse kennismaking geven een toelichting  
op de door de minister van VROM ontwikkelde voorstellen voor de liberalisering van het huur-  
beleid, alsmede een korte terugblik op ontwikkelingen uit het recente verleden met betrekking tot  
het monumentenhuurbeleid.

In 2002 heeft de commissie-Vermeulen in opdracht van VROM gestudeerd op het huurbeleid  
voor de lange termijn (na 2005). Voor de periode 200-2005 was door VROM voorzien in interim-  
beleid. Het onderdeel monumentenhuurbeleid was en is daarbij een knelpunt, maar destijds ge-  
parkeerd in afwachting van de voorstellen van de commissie-Vermeulen. De commissie kwam er  
echter niet uit.

Minister Dekker van VROM heeft daarom nu haar eigen voorstellen voor het huurbeleid ontwik-  
keld. De minister wil er daarbij naartoe dat 25 procent van de huren zijn geliberaliseerd (nu is dat  
5 procent). De minister wil voorts bezuinigen op de uitgaven voor huursubsidie, door de kosten  
daarvan deels te verhalen bij huurders.

In de voorstellen zal de huurprijsvaststelling voor woningen straks mede worden gebaseerd op de  
WOZ-waarde van de woningen. Dit leidt voor VROM tot heel veel werk op het gebied van wet-  
ten regelgeving.

Nog niet geheel duidelijk is wat er precies met het bestaande woningwaarderingstelsel zal gebeu-  
ren. De eerste stap zou zijn de componenten 'woonvorm' en 'woonomgeving' uit dit stelsel in  
2006 te vervangen door een percentage van de WOZ-waarde. Gemiddeld zouden dan daarbij de  
bestaande huurprijzplafonds gelijk moeten blijven. Een tweede stap zou zijn om in 2007 de acht  
overige componenten van het woningwaarderingstelsel te moderniseren.

In de voorstellen van de minister van VROM zal er straks sprake zijn van drie huurprijzenregi-  
mes: 75 procent gereguleerd gebied (ofwel de woningen waarvan de huren niet geliberaliseerd  
zullen worden), 20 procent overgangsgebied (ofwel de woningen waarvan voor een termijn van  
vijf jaar de huren voor zittende huurders niet geliberaliseerd worden) en 5 procent geliberaliseerd  
gebied (ofwel de woningen waarvan de huren zijn/worden vrijgelaten).

### 2. Toelichting op de actuele problematiek rondom het monumentenhuurbeleid

Vervolgens geven een schets van de actuele problematiek met  
betrekking tot het monumentenhuurbeleid in relatie tot het aanwijzingsprogramma voor nieuwe  
rijksmonumenten en beschermde stads- en dorpsgezichten in het kader van het Monumenten  
Selectie Project (MSP), dat zich richt op de selectie en bescherming van de jongere bouwkunst en  
stedenbouw uit de periode 1850-1940. De genoemde problematiek speelt met name in Amster-  
dam.

In oktober en november 2004 zijn door de Amsterdamse stadsdelen en de gemeente Amsterdam  
plus een aantal andere grote (monumenten)gemeenten brieven gezonden aan de minister van  
VROM en de staatssecretaris van OCW waarin deze diverse kanttekeningen plaatsen bij de (hui-  
dige toepassingspraktijk van) het monumentenhuurbeleid en gevraagd wordt het monumenten-  
huurbeleid nader te onderzoeken. In antwoord op deze brieven is door de genoemde bewinds-  
personen bericht dat de kwestie van het monumentenhuurbeleid zal worden betrokken bij de  
algemene modernisering van het huurbeleid.

Voor Amsterdam c.s. brengt het monumentenhuurbeleid als bezwaar met zich mee dat, indien ingestemd zou worden met de aanwijzing van nieuwe rijksmonumenten en beschermde stads- en dorpsgezichten, de zich daarin/daarbinnen bevindende huurwoningen ingevolge artikel 8a van het Besluit huurprijzen woonruimte tot 30 respectievelijk 15 procent in huur zouden kunnen stijgen. Dat zou derhalve, zeker in het geval van de beschermde stads- en dorpsgezichten, kunnen leiden tot een flinke reductie van de kernvoorraad bereikbare huurwoningen. Door Amsterdam c.s. is daarom aangegeven dat geen positieve adviezen zullen worden uitgebracht over de aanwijzing van nieuwe rijksmonumenten en beschermde stads- en dorpsgezichten in het kader van het MSP, alvorens een oplossing in zicht is voor de kwestie van het monumentenhuurbeleid. Dit stelt de RDMZ voor grote problemen, omdat per 1 januari 2006 door de staatssecretaris van OCW nieuwe beleidsregels voor de aanwijzing van rijksmonumenten zullen worden afgekondigd, waarbij mogelijk een einde komt aan de aanwijzing van rijksmonumenten in het kader van het MSP. Wat dat betreft zou de uitvoering van het MSP in Amsterdam dan mogelijk niet of niet tijdig voltooid kunnen worden.

De kritiek van Amsterdam c.s. heeft vooral betrekking op de, door het landelijk overleg van de voorzitters van huurcommissies, per 1 januari 2003 uitgevaardigde richtlijnen voor de toepassing van artikel 8a van het Besluit huurprijzen woonruimte. Daarin staat onder meer dat alle woningen binnen beschermde stads- en dorpsgezichten die ten minste 50 jaar oud zijn en waarvan de eigenaar/verhuurder kan aantonen dat hij meerkosten heeft moeten maken voor de instandhouding van beeldbepalende elementen in aanmerking komen voor een toeslag van 15 procent bovenop de huurprijs. Amsterdam c.s. meent dat deze toeslagregeling op basis van een eerdere uitspraak van de toenmalige staatssecretaris Nuis van OCW in de Tweede Kamer beperkt zou moeten blijven tot de binnen de gezichten gelegen rijksmonumenten – maar daarvoor geldt al de 30-procentregel – en de gemeentelijke monumenten.

Vanuit de RDMZ wordt aangegeven dat de richtlijnen van de voorzitters van de huurcommissies ook vanuit andere hoek kritiek ontmoeten. In de richtlijnen wordt namelijk bepaald dat bij huurgeschillen inzake woningen in rijksmonumenten en beschermde stads- en dorpsgezichten voortaan de zogeheten 'Utrechtse methode' gehanteerd dient te worden. Zo ook in Amsterdam, waar tot 2003 de 'Amsterdamse methode' gehanteerd werd, die weliswaar ingewikkelder maar volgens sommigen doeltreffender is voor de specifieke Amsterdamse vastgoed-/woningmarkt. Uit recente uitspraken van de Amsterdamse kantonrechter over huurgeschillen inzake woningen in rijksmonumenten blijkt echter dat deze de Utrechtse methode terzijde schuift ten gunste van de Amsterdamse.

Uit dit alles blijkt wel hoe complex de materie van het monumentenhuurbeleid is.

### **3. Verkenning van mogelijke oplossingsrichtingen**

Van de zijde van VROM wordt allereerst opgemerkt dat de aanwijzing van nieuwe rijksmonumenten en beschermde stads- en dorpsgezichten niet perse met zich meebrengt dat de huren van de daarin/daarbinnen gelegen woningen ook daadwerkelijk met 30 respectievelijk 15 procent verhoogd worden. Verhuurders kunnen een beroep doen op de toepassing van artikel 8a van het Besluit huurprijzen woonruimte, maar hoeven dat niet te doen. In die constatering schuilt een mogelijke oplossing om tegemoet te komen aan de vrees van Amsterdam c.s. voor het kleiner worden van de kernvoorraad bereikbare huurwoningen.

Verder wordt, voor wat betreft de uitspraken van de toenmalige staatssecretaris Nuis van OCW opgemerkt, dat er ook uitspraken zijn van de toenmalige staatssecretaris Tommel van VROM die met de eerste in tegenspraak zijn. Wat dat betreft lijkt het dus niet een-twee-drie mogelijk om de toepassing van de toeslagregeling voor woningen in beschermde stads- en dorpsgezichten te beperken tot de daarbinnen gelegen rijks- en gemeentelijke monumenten.

Voorts wordt opgemerkt dat in 2000 al eens onderzoek door een extern onderzoeks- en adviesbureau is gedaan naar monumentale huurwoningen, maar dat onderzoek bleek uiteindelijk niet

toereikend, aldus VROM. Aan de RDMZ wordt staande het overleg een kopie van genoemd onderzoek overhandigd.

Vervolgens is een aantal opties bekeken om uit de huidige impasse te komen. Afsproken wordt dan VROM en OCW (i.c. de RDMZ) gaan proberen om op korte termijn, uitgaande van de door de minister van VROM ontwikkelde voorstellen voor de (algemene) liberalisering van het huurbeleid, te verkennen wat de mogelijke effecten daarvan zijn op de huren voor woningen in rijksmonumenten en beschermde stads- en dorpsgezichten. Op basis daarvan kan daarna gezamenlijk worden bekeken of het dan - wanneer deze huren feitelijk meer marktgerelateerd zijn - nog wenselijk of nuttig is om een apart toeslagstelsel te handhaven voor woningen in rijksmonumenten en beschermde stads- en dorpsgezichten, zoals thans mogelijk is op basis van artikel 8a van het Besluit huurprijzen woonruimte. Mochten de uitkomsten van deze verkenning nog van invloed kunnen zijn om Amsterdam c.s. te bewegen tot tijdige - dat wil zeggen vóór 1 januari 2006 - voortzetting van de medewerking aan het MSP-aanwijzingsprogramma, dan zouden de minister van VROM en de staatssecretaris van OCW nog rond de zomer van 2005 met een beleidsstandpunt over het monumentenhuurbeleid moeten komen dat ook richting Amsterdam c.s. geëntlastig zal zijn, gelet op het feit dat bij het monumentenhuurbeleid rekening gehouden dient te worden met onder meer de belangen van verhuurders, huurders, de gemeenten en de monumentenzorg, en dat vereist een zorgvuldige afweging.

Wat betreft de kortetermijnoplossingen zijn er feitelijk twee:

Ten eerste de mogelijkheid dat de minister van VROM een aanwijzing geeft aan de huurcommissies om tot een andere uitleg c.q. toepassing te komen van artikel 8a van het Besluit huurprijzen woonruimte, met name waar het gaat om de huurprijsberekening voor woningen in beschermde stads- en dorpsgezichten. Dat is inhoudelijk lastig, omdat op dat punt eerder tegengestelde uitspraken richting Tweede Kamer zijn gedaan door de toenmalige staatssecretarissen Nuis van OCW en Tommel van VROM. En juridisch-procedureel is dit ook lastig, omdat de minister van VROM voor het geven van een aanwijzing een bepaalde weg dient te bewandelen, die de nodige tijd met zich meebrengt.

Ten tweede is er de mogelijkheid dat hetzij de staatssecretaris van OCW hetzij de gemeente Amsterdam c.s. huurprijzafspraken zou kunnen maken met de (sociale) verhuurders ter plaatse voor de in het kader van het MSP aan te wijzen rijksmonumenten en beschermde stads- en dorpsgezichten. Het eerste ligt niet direct voor de hand, maar het tweede wel; de gemeente Amsterdam en de andere gemeenten of de Amsterdamse stadsdelen zouden heel wel afspraken kunnen maken met bijvoorbeeld de corporaties, hangende het proces van inwerkingtreding van de liberalisering van het huurbeleid. Met de particuliere verhuurders zullen echter niet of slechts ten dele afspraken gemaakt kunnen worden.

#### 4. Vervolgafspraken

VROM en RDMZ spreken af ieder voor zich een voorlopige onderzoeksvraag te formuleren voor de hierboven onder punt 3 genoemde verkenning. De RDMZ verzamelt de beschikbare gegevens omtrent aantallen rijksmonumenten en beschermde stads- en dorpsgezichten en met name ook van aantallen daarin/daarbinnen aanwezige (huur)woningen, plus gegevens met betrekking tot gedane investeringen en verleende subsidies. De dienst zal deze gegevens uitwisselen met VROM.

VROM zou via de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties ook kunnen proberen een beeld te krijgen van de situatie met betrekking tot de monumentale huurwoningen ter plaatse. Verder beschikt VROM reeds over (digitale) kaarten van de voorraad sociale huurwoningen in Amsterdam, waarop per wijk op basis van de WOZ-waardes van 1999 de mogelijke effecten van

de liberalisering van het huurbeleid inzichtelijk zijn gemaakt. Deze kaarten zouden kunnen worden vergeleken met kaarten waarop de in het kader van het MSP aan te wijzen rijksmonumenten en beschermde stads- en dorpsgezichten zijn aangegeven. Dat levert mogelijk goed studiemateriaal op voor de verkenning. VROM krijgt verder rond de zomer van 2005 via de Belastingdienst de WOZ-waarden van 2003. Ook die zouden in de vergelijking betrokken kunnen worden. Vanuit de RDMZ wordt verder overwogen op korte termijn een informeel gesprek te voeren met directeur \_\_\_\_\_ van de N.V. Stadsherstel Amsterdam. Vanuit VROM toont \_\_\_\_\_ belangstelling om mee te gaan naar dit overleg. \_\_\_\_\_ zal daartoe een afspraak met Wim Eggenkamp proberen te maken. Ten slotte wordt afgesproken om over plusminus een maand – dat wil zeggen begin mei a.s. – weer bijeen te komen, om verder te overleggen op basis van de dan door de RDMZ en VROM verzamelde en uitgewisselde gegevens. \_\_\_\_\_ zal daartoe binnen circa een à twee weken proberen een nieuwe afspraak te plannen.

13 april 2005