

VROM/DGW/BO
2 juni 2005

Betreft: weergave overleg over monumentenhuurwoningen tussen de Rijksdienst voor de Monumentenzorg en VROM dd. 25 mei 2005

Aanwezig: (VROM/HC), (RDMZ), (VROM/DGW), (RMZ), (RDMZ), (VROM/DGW).

Als agenda wordt aangehouden:

- vragen aan de huurcommissie
- huiswerk
- subsidieregeling BRIM
- vervolgafspraken (KT en LT)

Het probleem wordt nogmaals kort geded. Het aanwijzingsproces van met name stads- en dorpsgezichten (en in mindere mate monumenten) stagneert momenteel vooral in Amsterdam. De RDMZ heeft voor deze aanwijzing extra personeel ingehuurd en dat kan nu onvoldoende aan de slag. Daarnaast streeft men ernaar om nog zoveel mogelijk nieuwe rijksmonumenten aan te wijzen voor 1 januari 2006, omdat dan een nieuw, (strenger) regime gaat gelden. Reden voor de stagnatie is dat de Amsterdamse stadsdelen niet positief over aanwijzing adviseren, omdat zij vrezen dat grote aantallen sociale huurwoningen (in Amsterdam gaat het om zo'n 16.000 woningen) dan in aanmerking komen voor een opslag op de huur van 15% en dat dit grote gevolgen heeft voor de kernvoorraad betaalbare huurwoningen in de stad. Vraag is dus hoe we dit proces weer op gang kunnen helpen, het speelt in andere steden (ook met veel monumenten en beschermde stads- en dorpsgezichten) overigens veel minder. Dit doet het vermoeden rijzen dat er bij Amsterdam meer achterzit, zoals bv. een afwijzing van het nieuwe huurbeleid. Dit vermoeden is er temeer daar het feit dat de maximale huurprijs 15% omhoog gaat, helemaal niet tot gevolg hoeft te hebben dat de feitelijke huurprijzen daadwerkelijk stijgen. De feitelijke huren benaderen bij lange na niet de maximale huurprijs en bij zittende huurders kan sowieso alleen via de normale, door de Minister van VROM vastgestelde, huurverhogingreeks de huur worden verhoogd (alleen bij mutatie kan het ineens). Daarbij komt óók nog eens dat de 15% opslag alleen mogelijk is als daadwerkelijk kosten zijn gemaakt die toegeschreven kunnen worden aan de instandhouding van de monumentale waarde en dat die niet zijn gesubsidieerd. Voor de meeste woningen in beschermd stads- en dorpsgezicht zullen geen extra kosten worden gemaakt. De effecten op huren zijn dus naar onze inschatting helemaal niet dramatisch.

Afgesproken wordt dat - om nog iets beter zicht te krijgen op de problematiek. (1) de HC nagaat hoe precies wordt bepaald wat instandhoudingskosten zijn en wat daarbij redelijk is en dat (2) RDMZ nagaat welke kostenverhogende elementen er kunnen voortvloeien uit het feit dat huurwoningen in een beschermd stads- en dorpsgezicht komen te liggen.

Overigens is het zo dat - ingeval van een huurgeschil - de HC bij monumentenhuurwoningen zelf actief nagaat of de woning op de monumentenlijst staat, maar dat bij beschermd stads- en dorpsgezicht niet doet. Daar moeten partijen zelf mee komen. Overigens gaat het bij de huurcommissie in Amsterdam van de 30.000 geschillen per jaar ongeveer in 100 gevallen over monumenten.

De korte termijn (Amsterdam).

VROM overhandigt de kaartjes van Amsterdam met de monumentenpanden en de aangewezen stadsgezichten. RDMZ heeft (N.B. alleen voor intern gebruik) een bestand van Amsterdam aangelegd met daarin welke eigenaren van woonhuismonumenten restauratieaanvragen hebben ingediend, het subsidiepercentage e.d. (betreft totaal 1150 casussen). (3) RDMZ zal ook een

excelbestand maken met alle monumentenwoningen in Nederland, zodat bezien kan worden wat we ermee kunnen.

Afgesproken wordt dat **(4) VROM een afspraak met de Amsterdamse Federatie regelt** en RDMZ daarbij uitnodigt om te spreken over de consequenties van het nieuwe huurbeleid op de huurprijzen van monumentenwoningen (hoeveel woningen worden daardoor geliberaliseerd), de hoogte van de feitelijke huren, het % van het bezit van de corporaties dat monumentenwoningen betreft en hoe zich dit alles verhoudt met de prestatieafspraken tussen gemeente en corporaties in Amsterdam. We zouden er achter moeten zien te komen hoeveel procent van het corporatiebezit in de stad monumentenwoningen zijn, welk deel in beschermd gebied ligt. Dit vergt een koppeling van bestanden.

Lange termijn

Voor de langere termijn is de vraag relevant: dient artikel 8a in de Besluit huurprijzen woonruimte over monumenten en beschermde stads- en dorpsgezichten in stand te blijven, afgeschaft te worden of gewijzigd? Het woningwaarderingsstelsel gaat sowieso op de schop, dus deze vraag dient dan te worden meegenomen. Logisch is om dit vanuit de exploitatiekant te benaderen. Wat is nodig zodat eigenaren een monument in stand kunnen houden en er geen (nieuwe) achterstanden ontstaan. Het huidige artikel 8a geeft aan de huurcommissie opdracht "bij geschillen rekening te houden met door de verhuurder voor instandhouding van de monumentale waarde gemaakte kosten". De HC heeft dit in een beleidsregel ingevuld, waarin is aangegeven dat dit bij rijksmonumenten maximaal 30% opslag mag zijn en voor woningen in beschermd gebied maximaal 15%. (N.B. Hierbij treedt er dus verschil op tussen de Amsterdamse en de Utrechtse methode). Deze percentages zijn tot stand gekomen op basis van een inschatting van redelijkheid en de wens om één en ander simpel vorm te geven. Een directe relatie met de feitelijk gemaakte investeringskosten is er echter niet. **(5) RDMZ zal achterhalen hoe deze percentages tot stand zijn gekomen.** **(6) VROM zal nagaan welke vulstregel gehanteerd wordt in de woningbouw voor de relatie investering/huurprijs.** (TdH: is inmiddels gedaan: vulstregel is dat ca. 6.5% van de investering als extra huurtoeslag (eenmalig) gerealiseerd zou mogen worden).

De RDMZ licht toe dat er een nieuw Besluit rijkssubsidiëring instandhouding monumenten, Brim, in de maak is. **(7) Dit Brim zal aan VROM worden gemald.** In dit Brim (dat veel eenvoudiger en overzichtelijker is dan de huidige regelgeving) wordt geregeld dat voor eigenaren van woonhuizen een laagrentende lening (en zgn. Restauratiefonds-hypotheek) mogelijk is en dat voor overige eigenaren van monumenten subsidie mogelijk is. In beide gevallen kan er ook recht zijn op fiscale aftrek van onderhoudskosten.

RDMZ is opdrachtgever van een groot onderzoek naar de instandhoudingskosten van monumenten in Nederland (naar categorie monument en categorie eigenaar). **(8) Hierbij zal ook getracht worden monumentenhuurwoningen als aparte en herkenbare categorie mee te nemen.**