

Besluit van

tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (aanpassing woningwaarderingstelsel in verband met woonruimte in beschermd monument en beschermd stads- en dorpsgezicht)

Op de voordracht van Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van, nr., Directie Constitutionele Zaken en Wetgeving;

Gelet op artikel 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte;

De Afdeling advisering van de Raad van State gehoord (advies van);

Gezien het nader rapport van Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van, nr., Directie Constitutionele Zaken en Wetgeving;

HEBBEN GOEDGEVONDEN EN VERSTAAN:

ARTIKEL I

Het Besluit huurprijzen woonruimte wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 8a komt te luiden:

Artikel 8a

De huurprijs van een woonruimte wordt vermeerderd met 15% van de maximale huurprijsgrens, behorende bij de kwaliteit van die woonruimte, indien:

- a. deze behoort tot een beschermd stads- en dorpsgezicht als bedoeld in artikel 1, onder g, van de Monumentenwet 1988,
- b. deze niet bestaat uit of deel uitmaakt van een beschermd monument als bedoeld in artikel 1, onder d, van die wet,
- c. deze is gebouwd voor 1945 en
- d. door de verhuurder noodzakelijkerwijs gelden zijn besteed voor de instandhouding van de monumentale waarde van die woonruimte.

B

In bijlage I, onder A. Het waarderingstelsel voor woonruimte welke een zelfstandige woning vormt, wordt na onderdeel 13. 'Punten voor schaarstegebied' een onderdeel toegevoegd, luidende:

14. Beschermd monument:

- indien woonruimte bestaat uit of deel uitmaakt van een beschermd monument als bedoeld in artikel 1, onder d, van de Monumentenwet 1988: bij: 50 punten.

C

In de toelichting bij bijlage I, onder A. Het waarderingsstelsel voor woonruimte welke een zelfstandige woning vormt, wordt na onderdeel 13. 'Waardering woning in schaarstegebied', na vernummering van onderdeel 14. 'Slotopmerking' tot onderdeel 15. 'Slotopmerking', een onderdeel ingevoegd, luidende:

14. Beschermd monument

Indien woonruimte bestaat uit of deel uitmaakt van een beschermd monument als bedoeld in artikel 1, onder d, van de Monumentenwet 1988 worden 50 punten extra toegekend.

D

In bijlage I, onder B. Het waarderingsstelsel voor woonruimte welke niet een zelfstandige woning vormt, wordt na onderdeel 6. 'Kwaliteitsfactoren' een onderdeel toegevoegd, luidende:

7. Beschermd monument

- indien de onzelfstandige woonruimte bestaat uit of deel uitmaakt van een beschermd monument als bedoeld in artikel 1, onder d, van de Monumentenwet 1988 50.

ARTIKEL II

Dit besluit treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip.

Lasten en bevelen dat dit besluit met de daarbij behorende nota van toelichting in het Staatsblad zal worden geplaatst.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

Mevrouw mr. drs. J.W.E. Spies

NOTA VAN TOELICHTING

1. Inleiding

Het voorheen geldende artikel 8a van het Besluit huurprijzen woonruimte (Bhw) bepaalt samengevat dat het woningwaarderingstelsel (WWS) niet van toepassing is bij woonruimte die bestaat uit of deel uitmaakt van een beschermd monument als bedoeld in artikel 1, onder d, van de Monumentenwet 1988 of behoort tot een beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 1, onder g, van die wet. Op grond van dat artikel dient de huurcommissie de huurprijs vast te stellen rekening houdend met de kosten verbonden aan het behoud van de monumentale waarde. Om verschillende redenen is een aanpassing van deze regeling gewenst.

1.1. Aanleiding extra waardering woonruimte bestaande uit of deel uitmakende van een beschermd monument

Woonruimten gelegen in panden met de status van beschermd monument zijn in het algemeen zeer gewild. De klassieke bouwwijze, de rijkdom aan versieringen, het sfeervolle karakter en de bijzondere uitstraling geven deze woonruimten een unieke kwaliteit. Vaak liggen ze in de gewilde oudere delen van steden en dorpen. De wachttijden voor woningzoekenden voor deze woonruimten zijn dan ook meestal lang.

Aan de andere kant kunnen de ouderdom en de rijkdom aan originele details deze woonruimten duurder in het onderhoud en herstel maken. Bovendien kan het behoud van het monumentale karakter beperkingen opleggen aan materiaalgebruik, de indeling en het aanbrengen van voorzieningen. De goede locatie maakt de verwerving van de panden doorgaans ook duur.

Voor de huurprijsregulering is het lastig om de bijzondere kwaliteit van deze woonruimten te vertalen naar maximale huurprijzen. Het voorheen geldende artikel 8a van het Bhw bepaalde dat de huurcommissie de maximale huurprijs beoordeelt met inachtneming van de door de verhuurder noodzakelijkerwijs gemaakte kosten voor de instandhouding van de monumentale waarde. De huurcommissie kon hier dus nadere regels stellen. In de praktijk kwam dit er op neer dat de huurcommissie het 'normale' WWS toepaste, met daarnaast een opslag van 30% op de maximale huurprijsgrens. Alleen in Amsterdam werd voorheen door de huurcommissie een andere methodiek toegepast (de zogenoemde Amsterdamse methode), waarbij werd uitgegaan van alle investeringskosten. De kantonrechter in Amsterdam hanteert de Amsterdamse methode in het algemeen nog steeds, uitgaande van een andere interpretatie van artikel 8a van het Bhw. Voor verhuurders is de uitkomst van de Amsterdamse methode meestal gunstiger.

Gegeven deze praktijk heeft de Tweede Kamer in 2003 de motie Hofstra c.s. (Kamerstukken II 2002/03, 28 648, nr. 4) aangenomen. De motie riep de regering op om zorg te dragen voor een rendabele exploitatie van monumentale woonruimten door de Amsterdamse methode landelijk in te voeren. In antwoord hierop heeft de toenmalige minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, gelet op de bestaande beleidsvrijheid van de huurcommissie, aangegeven geen noodzaak te zien voor aanpassing van het bestaande beleid.

Vervolgens is in de brief van de toenmalige minister voor Wonen, Wijken en Integratie van 19 februari 2010 (Kamerstukken II 2009/10, 27 926, nr. 146) de wenselijkheid aangegeven van duidelijkheid over de huurprijsregelgeving in het geval van woonruimten in rijksmonumenten. Daarbij is het voornemen aangegeven te komen tot een besluit waarbij de maximale huurprijs voor deze woonruimten te bepalen is op basis van het WWS met een opslag van 30%.

Bij besluit van 23 juni 2011 tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (wijziging wijze van waardering van energieprestatie van woonruimte) (Stb. 2011, 315) is per 1 juli 2011 (Stb. 2011, 316) het WWS gewijzigd voor zelfstandige woningen, in verband met de waardering van de energieprestatie. De behandeling daarvan in de Tweede Kamer heeft geleid tot de motie Van Bochove/De Boer (Kamerstukken II 2010/11, 32 302, nr. 24). Deze motie is ingegeven door bezorgdheid over mogelijke huurprijsdalingen als gevolg van de opname van een waardering voor energieprestatie in het WWS. Monumentale panden scoren doorgaans slecht op energieprestatie, wat een daling van de maximale huurprijzen tot gevolg zou kunnen hebben.

Het gevaar van dalingen van de maximale huurprijzen bij monumentale woningen is, wanneer het per 1 juli 2011 aangepaste WWS wordt toegepast, reëel. Dit kan worden voorkomen door de in de huurprijsregeling vast te leggen extra waardering bij

woonruimten in rijksmonumenten zodanig vast te stellen dat een daling van de maximale huurprijzen wordt voorkomen. Dit betekent dat de extra waardering niet alleen compenseert voor een mogelijke verlaging van de maximale huurprijs als gevolg van een slechte energieprestatie, maar dat daarmee tegelijkertijd wordt zeker gesteld dat de huurprijsregulering in het algemeen geen hindernissen opwerpt voor een rendabele exploitatie van woonruimten in beschermde monumenten. Tevens wordt met de extra waardering geregeld dat de maximale huurprijzen een betere afspiegeling worden van de bijzondere gewildheid en waarde van deze woonruimten. De extra waardering voor woonruimten, die een zelfstandige woning vormen, die bestaat uit of deel uitmaakt van een beschermd monument is vastgesteld op 50 punten.

Voor onzelfstandige woonruimten is de extra waardering eveneens vastgesteld op 50 punten. Daarmee wordt een vergelijkbaar effect beoogd, waarbij rekening wordt gehouden met de specifieke maximale huurprijsgrenzen die voor deze woonruimten gelden alsmede de mogelijkheid dat een pand meerdere woonruimten kan omvatten die onzelfstandige woonruimten vormen.

Indien woonruimten bestaan uit of deel uitmaken van een beschermd monument en behoren tot een beschermd stads- en dorpsgezicht worden deze woonruimten alleen gewaardeerd als woonruimten die bestaan uit of deel uitmaken van een beschermd monument.

1.2 Aanleiding inperking opslag woonruimte behorende tot een beschermd stads- en dorpsgezicht tot woonruimten van vóór 1945

Bij woonruimten gelegen in aangewezen beschermde stads- en dorpsgezichten gaf de huurcommissie invulling aan het voorheen geldende artikel 8a van het Bhw door op de maximale huurprijsgrens op basis van het WWS een opslag van 15% toe te passen, voor zover de verhuurder noodzakelijkerwijs kosten heeft gemaakt vanwege het behoren van de woonruimte tot een beschermd stads- of dorpsgezicht. In voormelde brief van de toenmalige minister voor Wonen, Wijken en Integratie is het voorstel gedaan om de opslag van 15% te beperken tot woonruimten in vooroorlogse gebieden. Met dit besluit is hieraan invulling gegeven. Deze extra waardering geldt zowel voor woonruimten die een zelfstandige als ook een onzelfstandige woning vormen.

De achtergrond hierbij is de bezorgdheid zoals die bestaat bij gemeenten met veel aangewezen of nog aan te wijzen beschermde gebieden over de omvang van de betaalbare woningvoorraad in deze delen van de gemeente. Zoals ook in voormelde brief van de toenmalige minister voor Wonen, Wijken en Integratie is aangegeven, zijn de effecten van de opslag op de omvang van de betaalbaarheid niet groot. Op de eerste plaats gaat het om een relatief gering aantal woonruimten, ca. 100.000¹ in heel Nederland. Voorts is een deel van deze woonruimten in eigendom van woningcorporaties, die hun woonruimten beschikbaar houden voor de doelgroep van lagere inkomens en daarover ook afspraken maken met gemeenten. En ten slotte betekent een opslag van 15% nog niet meteen dat woonruimten ook niet meer financieel bereikbaar zouden zijn. Bij de vooroorlogse woningvoorraad zijn tot nu toe dan ook geen problemen gebleken en de vrees van de gemeenten is dan ook niet gerechtvaardigd.

De woningvoorraad van na 1945 is veel groter, terwijl het materiaalgebruik en de seriematige bouw een opslag daar minder voor de hand liggend maken.

2. Effecten van de beleidsvoornemens

2.1 Woonruimten bestaande uit of deel uitmakende van beschermde monumenten

Met de extra waardering van 50 punten voor woonruimten die een zelfstandige of onzelfstandige woning vormen wordt recht gedaan aan de bijzondere kwaliteit en gewildheid van de woonruimten in beschermde monumenten. Tevens is deze extra waardering zodanig dat in principe een rendabele exploitatie hiervan mogelijk is.

Voor zittende huurders leidt deze extra waardering als zodanig niet tot een hogere huurprijs. Een hogere huurprijs kan uitsluitend het gevolg zijn van de reguliere jaarlijkse huurverhoging op grond van artikel 7:248 van het Burgerlijk Wetboek (BW), of van een wijziging van de woonruimte op grond van artikel 7:255 van het BW. De huurovereenkomsten bij zittende huurders veranderen hierdoor ook niet. Als tussen

¹ Gebaseerd op een onderzoek van PRC Bouwcentrum (Onderzoek naar huurprijs van een rijksmonument, 2006)

verhuurder en huurder een 'gereguleerde' huurovereenkomst geldt, wordt deze als gevolg van deze maatregel niet als 'geliberaliseerd' gekwalificeerd.

Door de extra waardering van 50 punten voor woonruimten die een zelfstandige woning vormen, zal naar verwachting een groot deel van de woningen in beschermde monumenten bij nieuwe verhuringen geliberaliseerd verhuurd kunnen worden. Het geven van de mogelijkheid aan verhuurders om deze woonruimten geliberaliseerd te verhuren, is wenselijk en verantwoord:

- De bijzondere gewildheid en unieke kwaliteit kan bij nieuwe verhuringen worden vertaald naar een passende huurprijs. Dit komt de werking van de woningmarkt ten goede. De toekenning van een extra waardering van 50 punten is een eenvoudige systematiek.
- De extra waardering komt het investeren in monumenten ten goede en daarmee het behoud van waardevol cultureel erfgoed.
- Het gaat om een categorie woonruimte van geringe omvang: naar schatting zijn er in Nederland zo'n 22.000 huurwoningen gelegen in beschermde monumenten². Dit aantal heeft nauwelijks betekenis voor het behoud van een betaalbare woningvoorraad voor de lagere inkomensgroepen. Overigens kan ook nu al een deel van deze woonruimten geliberaliseerd worden verhuurd, maar het is niet bekend hoeveel woonruimten dit betreft.
- Bovendien is het merendeel van deze woonruimten in eigendom van woningcorporaties. Deze zullen een deel van de woonruimten in het betaalbare segment willen houden en daar ook afspraken over maken met de gemeenten.

De voorliggende aanpassing leidt dus tot een landelijk uniforme en eenvoudige systematiek, met zeer geringe gevolgen voor de omvang van de betaalbare woningvoorraad ten behoeve van de doelgroep.

2.2 Woonruimten behorende tot beschermde stads- en dorpsgezichten

De toekenning van een opslag van 15% van de maximale huurprijsgrens is beperkt tot woonruimten die gebouwd zijn vóór 1945. De naoorlogse woningvoorraad, die veel groter is dan de vooroorlogse, wordt expliciet uitgesloten van deze opslag, ook wanneer naoorlogse gebieden een beschermde status zouden krijgen.

Zoals hiervoor aangegeven bestaat bij gemeenten met veel aangewezen of nog aan te wijzen beschermde gebieden bezorgdheid over de omvang van de betaalbare woningvoorraad. Zij zijn van mening dat de opslag van 15% er toe kan leiden dat de maximale huurprijzen in bepaalde buurten zodanig hoog worden, dat dit tot een kleinere voor lage inkomens betaalbare woningvoorraad leidt. Door woningen van na 1945 uit te sluiten van een opslag krijgen de gemeenten meer zekerheid over de naoorlogse woningvoorraad.

De maatregel is voorts een voortzetting van de thans door de huurcommissie toegepaste huurprijsmethodiek. De huidige mogelijkheden om deze woonruimten te exploiteren blijven dan ook ongewijzigd. Exploitatieproblemen bij de woonruimten in eventueel aan te wijzen gebieden van na 1945 worden niet verwacht. Deze woningvoorraad kent vanwege de seriematige bouwwijze en een moderner materiaalgebruik minder kosten. Daarbij wordt opgemerkt dat tot nu alleen gebieden zijn aangewezen van vóór 1945.

3. Markteffecten, administratieve lasten en rijksbegroting

De nieuwe opslag bij woonruimte in rijksmonumenten geeft verhuurders de mogelijkheid om deze woonruimte tegen een meer marktconforme prijs te verhuren. Gelet op het feit dat het om een gering aantal woningen gaat, waarvan het merendeel in bezit is van woningcorporaties, zal het effect voor de werking van lokale woningmarkten zeer beperkt zijn. Het begrenzen van de opslag van 15% tot woonruimte van vóór 1945 legt in feite de huidige uitvoeringspraktijk door de huurcommissie vast, deze maatregel heeft dan ook geen gevolgen voor de werking van de woningmarkt. De huurcommissie hanteert immers een grens waarbij een woning minstens 50 jaar oud moet zijn, en er sprake moet zijn van uitgaven ten behoeve van het in stand houden van monumentale waarden, wil een opslag

² Het aantal woningen in beschermde monumenten is niet precies bekend. Op basis van een studie van het EIB (Monumenten en corporaties, juni 2011), waarin het aantal in het bezit van corporaties zijnde woonruimten in beschermde monumenten wordt geschat op 17.400, kan het totaal worden geëxtrapoleerd, dus inclusief de woonruimten in eigendom bij particuliere verhuurders, naar 20.000 – 24.000.

van 15% toegekend worden. Samen met het feit dat alleen buurten van vóór 1940 als beschermd gebied zijn aangewezen leidt dit er toe dat er in de praktijk geen of nauwelijks woningen van na 1945 zullen zijn met een opslag.

Dit besluit leidt niet tot een toename van de administratieve lasten voor het bedrijfsleven en de burger. Voorts heeft dit besluit geen gevolgen voor de rijksbegroting.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

Mevrouw mr. drs. J.W.E. Spies