

Aan de leden van de Tweede Kamer,

Amsterdam, 1 mei 2012

betreft: voorstel tot wijziging van de berekening van monumenthuren

Geachte volksvertegenwoordigers,

Op 20 april 2012 heeft u een ontwerpbesluit bereikt inhoudende wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte. Dit ontwerpbesluit betreft de aanpassing van het woningwaarderingssysteem in verband met woonruimte in beschermd monument en beschermd stads- en dorpsgezicht.

In concreto komt het voorstel voor woonruimte in Rijksmonumentale panden neer op een bijtelling van 50 punten in het woningwaarderingssysteem. Voor woonruimte in een beschermd stads- of dorpsgezicht wordt een opslag van 15% op de maximale huurprijs voorgesteld, mits het pand gebouwd is voor 1945 en de eigenaar vanwege de bescherming die het pand geniet substantiële meerkosten¹ heeft moeten doen.

De gevolgen die deze wijziging heeft zijn ons inziens niet goed doordacht. Wij zullen dit toelichten.

1. De ongelijke behandeling van woonruimte in panden met een status van Rijksmonument en woonruimte van voor 1945 in beschermde stads- en dorpsgezichten wordt in het voorstel niet beargumenteerd. Terwijl voor woonruimte in beschermd stads- en dorpsgezicht nog enige voorwaarden worden gesteld om in aanmerking te komen voor een opslag boven de maximale huurprijs, zodat er enige aansporing bestaat voor de eigenaar om de oude panden in goede staat te houden, geldt dit niet voor een bijtelling van 50 punten voor woonruimte in panden met de status van Rijksmonument. Onze ervaring in Amsterdam met veel monumentale panden is, dat de eigenaren deze slecht onderhouden wanneer er woonruimten in die panden worden verhuurd. Dit betreft veelal particuliere eigenaren die de huuropbrengsten te laag vinden om daaruit het noodzakelijke onderhoud te kunnen bekostigen. Gevolg is dat het onderhoud wordt verwaarloosd en dat er, zelfs ondanks aanschrijvingen van gemeentewege, weinig tot niets gedaan wordt om de huurders het woongenot te verschaffen waar zij recht op hebben. Wij kennen hier tientallen voorbeelden van. Monumentale panden die beheerd worden door corporaties worden ook niet altijd goed onderhouden. Op het onderhoud van hun bezit wordt door veel corporaties bezuinigd, zodat de bewoners van woningen vaak lang moeten wachten op de aanpak van achterstallig onderhoud. Eigenlijk zijn alleen instellingen die zich toeleggen op het behoud van monumentale panden, zoals de Vereniging Hendrick de Keijser en Stadsherstel Amsterdam N.V., serieuze beheerders van monumentale panden.
2. Het toekennen van 50 extra punten, zonder dat daar een verplichting tegenover staat om de monumentale onderdelen van een gebouw in een goede staat te houden, is een uitnodiging aan kwaadwillende verhuurders om de zittende huurders van woonruimte in monumentale panden het leven zuur te maken. Als de huidige huurder vertrekt kan aan een volgende huurder immers een veel hogere huurprijs worden gevraagd. In de bijlage treft u een puntentelling aan van een woning van 30 m² met een standaard uitrusting. De bijtelling van 50 punten leidt ertoe dat deze woning voor een geliberaliseerde prijs kan worden verhuurd.

Kwaadwillende verhuurders stellen onderhoud aan monumentale panden, waarin huurders een woning hebben, vaak uit of doen halfslachtige werkzaamheden om te voorkomen dat de huurders een huurverlaging kunnen afdwingen bij de Huurcommissie. Het opkrikken van de maximale huurprijs heeft voor veel zittende huurders namelijk tot gevolg dat zelfs een flinke korting op die maximale huurprijs geen feitelijke huurverlaging oplevert. Ook hiervan kennen wij tientallen voorbeelden. Monumentale panden worden soms door speculanten opgekocht die vervolgens met allerlei verbouwplannen op de proppen komen waarin voor de huidige huurders geen plaats is. Middels een beroep op dringend eigen gebruik worden de huurders de huur opgezegd. Als de huurders zich hier met succes tegen verweren gebeurt het vaak dat de panden worden verkocht aan een nieuwe eigenaar die opnieuw met bouwplannen komt aanzetten, die echter zelden worden uitgevoerd. Zo zijn er panden die al meerdere keren van eigenaar zijn veranderd, waarbij niet zelden flinke winsten worden geboekt, terwijl er aan het onderhoud zo goed als niets wordt gedaan. Die situatie kan zich jarenlang voortslepen, hetgeen de panden uiteraard geen goed doet. Wanneer u zich een voorstelling wilt maken van deze schrijnende praktijkvoorbeelden willen we gaarne een excursie voor u organiseren.

3. Monumentale panden zijn in de voorstelling van velen 17e- en 18e-eeuwse grachtenpanden. Maar de werkelijkheid in Amsterdam is dat veel oude wooncomplexen die in de 19e eeuw zijn gebouwd aan de wieg gestaan hebben van de sociale woningbouw, die met de inwerkingtreding van de Woningwet van 1901 een wettelijke basis heeft gekregen. Deze complexen zijn bijna alle de monumentstatus toegekend. Terecht, want ze zijn monumenten van de volkshuisvesting in Nederland. Echter, achter de oude gevels zijn in veel gevallen de woningen zodanig gerenoveerd dat er moderne woningen zijn ontstaan. Als alleen de gevel aan de straatzijde bescherming nodig heeft zijn de kosten van het onderhoud gering en is een bijtelling van 50 extra punten een onevenredige tegemoetkoming in de onderhoudskosten.
4. In de Nota van Toelichting van het ontwerpbesluit stelt de Minister dat woonruimte gelegen in panden met de status van beschermd monument in het algemeen zeer gewild zijn. Dat moge gelden voor oude grachtenpanden, voor alle andere panden die in Amsterdam een monumentstatus hebben is er geen verschil in de gewildheid. Op woningen die door corporaties worden aangeboden via WoningNet reageren niet substantieel meer mensen wanneer het om woningen in een monument gaat. Eerder het tegendeel, want door de toeslag van 30% op de maximale huurprijs, welke tot nu toe wordt toegestaan door de Huurcommissie, zijn de prijzen van deze woningen hoger dan wanneer het om niet-monumentwoningen gaat. Voor mensen met een smalle beurs is zo'n woning wellicht met huurtoeslag nog te betalen, voor anderen is het vaak een reden om van het aanbod af te zien.
5. Met de invoering per Algemene Maatregel van Bestuur per 1 oktober 2011 van schaarstepunten in het woningwaarderingssysteem is bovendien de gewildheid van woningen al als argument aangevoerd om de maximale huurprijzen te verhogen. Voor woningen met een monumentstatus in de gewilde gebieden betekent het ontwerpbesluit dus een verhoging van de woningwaardering met 65 tot 75 punten. Dat is een forse verhoging die feitelijk alle huurwoningen die het treft bij nieuwe verhuring in de vrije huursector doet belanden. Daarmee zou het bewonen van een monumentwoning voorbehouden zijn aan de rijkere huurders. Ons lijkt dat gezien de aard van vele woningen en met het oog op een gelijke behandeling van woningzoekenden niet te rechtvaardigen. De Minister wijst er weliswaar op dat verhuurders, in het bijzonder de corporaties, afspraken kunnen maken met de gemeenten om hun huurprijzen te matigen, maar de praktijk wijst uit dat de Amsterdamse corporaties elke mogelijkheid aangrijpen om bij nieuwe verhuringen in het centrum van Amsterdam, dat bijna geheel als beschermd stadsgezicht is aangemerkt, de maximale huurprijs te vragen. En wanneer zich de mogelijkheid voordoet om een woning in de vrije sector te verhuren vragen zij de zogenaamde marktprijs. De afspraken met de gemeente zijn niet zo gedetailleerd dat dit voorkomen wordt.

De Minister stelt dat de gevolgen van de aanpassing voor de omvang van de betaalbare woningvoorraad ten behoeve van de doelgroep zeer gering is. Wij lezen hier niets anders dan: als je arm bent mag je niet in een monument wonen, niet in een hofje, niet in een complex van voorheen betaalbare woningen die juist voor de minder draagkrachtigen zijn gebouwd, niet in de duplexwoningen in de Watergraafsmeer, etcetera. Wij vinden dit een kwalijk standpunt.

6. Voor huurders die woonruimte bewonen in een monumentaal pand is een opslag moeilijk te begrijpen. Dat het onderhoud de eigenaar voor hogere kosten komt te staan is nog wel te begrijpen, maar het woongenot is, afgezien van de charme van de buitenkant van de panden, vaak beperkt. Slechte warmte-isolatie, smalle trappen en doorgangen, beperkingen om de woningen aan te passen aan moderne uitrustingen en geschikt te maken voor mensen met een fysieke handicap, maken het voor velen begrijpelijk dat je beter op een monument kunt uitkijken dan erin te wonen. Er zijn wel degelijk alternatieven denkbaar om de monumenten te behouden. Het gaat hier immers om ons cultureel erfgoed. De afwenteling van de kosten van het onderhoud op rekening van de huurders is ons inziens niet in overeenstemming met het doel van het behoud van monumenten.

Gezien bovenstaande argumenten vragen wij u het conceptbesluit af te keuren en samen met ons tot een beter voorstel te komen voor de waardering van huurwoningen in monumentale panden en beschermde dorps- en stadsgezichten.

Op z'n minst moeten er door de verhuurder aantoonbaar extra kosten zijn gemaakt, voor de instandhouding van monumentale elementen, om voor een toeslag in aanmerking te komen. Gedacht kan worden aan alternatieven voor de financiering van het behoud van het cultureel erfgoed.

Zo kan aan eigenaren een (extra) belastingaftrek toegekend worden, te bepalen aan de hand van de kosten van onderhoud van hun monument. Een soortgelijke regeling bestaat al voor eigenaar-bewoners. Deze zou ook voor exploitanten van monumenten belastingtechnisch zo ingericht kunnen worden dat de prikkel om onderhoud te plegen aanwezig is. Weliswaar kost dit het Rijk belastinginkomsten, maar daar staat weer een hogere taxatiewaarde en dus ook een verhoging van het huurwaardeforfait (en de OZB) van de goed onderhouden panden tegenover. De voordelen van een dergelijk alternatief lijken ons evident: panden worden opgeknapt en de huurder hoeft niet als enige daarvoor op te draaien.

Vanzelfsprekend zijn wij te allen tijde bereid om onze standpunten toe te lichten.

Hoogachtend,



Ann Kahlé-Klein, voorzitter Huurdersvereniging Centrum

bijlage: puntentelling van een woning van 30m² deel van een rijksmonument met 25 schaarstepunten en 50 extra monumentpunten.

1. Door de huurcommissie in het ressort Amsterdam wordt, bij een woonruimte die is gelegen binnen een beschermd stads- en dorpsgezicht, de toeslag op de maximale huurprijsgrens alleen toegepast als de extra investeringen voor de instandhouding van de monumentale waarde een ondergrens van € 2.268,90 (f.5.000) te boven gaan.

Uitsluitend extra kosten voor de instandhouding van de monumentale waarde die zijn geïnvesteerd ná de formele aanwijzing komen in aanmerking. Vóór de formele aanwijzing konden er immers geen eisen op grond van de Monumentenwet 1988 worden gesteld.

PUNTENWAARDERING ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE				
Betreft de woningtype: Rijksmonumentwoning met standaard uitrusting				
1. VERTREKKEN (1 punt per m²) punten				
Woonkamer				
keuken				
slaapkamer 1				
bad /doucheruimte (incl.toilet -1 m²)				
Totaal aantal punten voor vertrekken (afgerond op hele m²):				30
2. OVERIGE RUIMTEN (0.75 punt per m²)				
Kelder / bijkeuken				
Berging / schuur				5 m²
Vaste kast > 2 m²				
Zolder (zie ook aftrekfactoren)				
Totaal aantal punten voor overige ruimten (afgerond op hele m²):				3,75
3. VERWARMING (let op: wel of geen energielabel)				
4	verwarme vertrekken (ook bij energielabel)	x 2	pnt	8
1	verwarme overige ruimten (ook bij energielabel)	x 1	pnt	1
	vertrekken met therm. ventielen	x 0,25	pnt	
	privé-ketel	x 3	pnt	
1	privé-ketel H.R.	x 5	pnt	5
	collectieve H.R. ketel	x 1	pnt	
	doorstroommeter	x 1	pnt	
1	c.v. combiketel	x 1	pnt	1
	collectieve warmwatervoorziening met meter	x 1	pnt	
Totaal aantal punten voor verwarming:				15
4. WARMTE-ISOLATIE (max. 15 punten) (niet bij energielabel)				
	dubbel glas 4 m² x 0,4 pnt.		1,6	
	spouwisolatie			
	vloerisolatie			
	dakisolatie		1	
	gevelisolatie			
Totaal aantal punten voor warmte-isolatie:				2,6
5. KEUKEN				
lengte aanrecht 2,1 m				7
extra kwaliteit:				
Totaal aantal punten voor keuken:				7
6. SANITAIR				
1	toilet(ten)	x 3	pnt.	3
2	wastafel / fonteintje / lavet / bidet	x 1	pnt.	2
1	douche / lavet met garnituur	x 4	pnt.	4
	bad	x 6	pnt.	
	bad met afzonderlijke douche	x 7	pnt.	
	extra kwaliteit: 2 punten			
Totaal aantal punten voor sanitair:				9
7. PRIVÉ-BUITENRUIMTE				
	balkon(s)			
	tuin			
Totaal aantal punten voor privé-buitenruimten:				
8. WOONVORM: 1 hoog				3
9. WOONOMGEVING				15
Basispunten (per 1/10/2011)				25
Monumentenpunten				50
SUBTOTAAL:				160,35
10. HINDERLIJKE SITUATIES (max. 20 pnt.)				
Ontbreken vaste zoldertrap (max. - 5 pnt.)				
TOTAAL AFTREKPUNTEN:				
PUNTENWAARDE TOTAAL:				
PUNTENWAARDE (afgerond) EINDTOTAAL:				160

Prijspeil 1/7/2012:

160 punten -> maximale huur €769,60 (liberalisatiegrens is €664,66)

Elke woning met de standaard basisvoorzieningen zal geliberaliseerd zijn.