

Aan de (leden van de) commissie Binnenlandse Zaken (BZK) van de Eerste Kamer, alsmede de minister van Binnenlandse Zaken, de Staatssecretaris van Cultuur, de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en het Nationaal Restauratiefonds

Aanpassing woningwaarderingstelsel pakt slecht uit voor kleine monumenten

De Samenwerkingsorganisatie Monumenteneigenaren (SOM), Federatie Instandhouding Monumenten (FIM) en Landelijk Hofjesberaad blijven zeer bezorgd over de voorgenomen wijzigingen binnen het woningwaarderingstelsel (WWS). Ondanks aanpassingen door de Tweede Kamer dalen met name de sociale- en middenhuren van rijksmonumentale woonhuizen nog steeds dusdanig, dat onderhoud, renovatie en verduurzaming van deze panden onbetaalbaar worden voor stadsherstellen en andere monumentenorganisaties. SOM, FIM en Hofjesberaad vragen de Eerste Kamer dan ook wet en regelingen aan te passen.

Wijzigingen WWS-stelsel

Op 25 april is de Wet betaalbare huur in de Tweede Kamer met een meerderheid van stemmen aangenomen. Aan de wet is een zgn. modernisering van het WWS gekoppeld. De Eerste Kamer is nu aan zet om wet en regelingen te beoordelen. Bij de vaststelling van de wet is een aantal amendementen aangenomen die tot wijzigingen leiden. Specifiek voor rijksmonumenten is het amendement nummer 44 van de Kamerleden Paternotte / Vedder van belang. Hierin wordt de maximale huurprijsopslag voor Rijksmonumenten 35% i.p.v. de 30% die minister De Jonge voorstelde. Voor panden zonder monumentenstatus in Beschermd Stads- en Dorpsgezichten heeft het aangenomen amendement nummer 54 van Kamerlid De Hoop een financieel effect. Hierin wordt bepaald dat het niet hebben van een energielabel, of het hebben van label G een extra afslag van 15 WWS punten tot gevolg heeft. Veel panden in BSD hebben geen label of een G-label omdat hiervoor een vrijstelling gold (net als voor monumenten).

Amendementen Tweede Kamer

Amendement Paternotte/Vedder

De SOM heeft de consequenties van genoemde twee amendementen laten doorrekenen door VPRC. Dit bureau bracht eerder de oorspronkelijke voorstellen van minister De Jonge in kaart. Beide onderzoeken zijn als bijlage aan deze brief toegevoegd. VPRC komt tot de conclusie dat relatief kleinere woningen, met een laag aantal WWS punten, er nog steeds slecht vanaf komen: *“Met name voor de goedkopere rijksmonumentale huurwoningen mag er fors minder huur gevraagd worden onder de Wet betaalbare huur (zelf met het aangenomen amendement van Paternotte/ Vedder),*

waardoor de stadsherstelorganisaties er fors op achteruit gaan, qua huurinkomsten (conclusie pagina 5 laatste zin tweede alinea, rapport VPRC 10 mei 2024).” Dit geldt ook voor de veelal kleine hofjeswoningen en andere kleine woningen in m.n. binnensteden.

De erfgoedorganisaties hebben eerder voorgesteld de huurtoeslag in het WWS te differentiëren in 50-40-30 procent voor resp. sociale huur, middenhuur en vrije sector. VPRC heeft de consequenties hiervan ook berekend en komt tot de conclusie dat een dergelijke staffel voor het overgrote deel van de portefeuille van de onderzochte organisaties een positief effect heeft.

Amendement De Hoop

In het amendement De Hoop worden beschermde rijks-, provinciale en gemeentelijke uitgesloten van verlaging van puntenwaardering bij de energielabels E, F en G. Niet als monument beschermde panden in Beschermde Stads- en Dorpsgezichten krijgen hier echter wel mee te maken. VPRC heeft de gevolgen hiervan voor de vier onderzochte organisaties berekend en komt uit op een jaarlijkse afname van de huuropbrengst van ruim € 100.000 voor de vier onderzochte erfgoedorganisaties! Dit betekent minder financiële ruimte voor deze woningen bij verduurzaming. Tenslotte moeten monumentenorganisaties nu versneld een energielabel laten berekenen en invoeren voor deze woningen, hetgeen onverwachte extra kosten met zich meebrengt. De erfgoedorganisaties vragen dan ook woningen in BSD vrij te stellen van een energielabel.

De erfgoedorganisaties SOM, FIM en Landelijk Hofjesberaad verzoeken de Eerste Kamer:

- 1. De huurtoeslag in de WWS voor rijksmonumenten van 35% te vervangen door 50% voor sociale huren (tot 137 WWS-punten), 40% voor middenhuren (van 137 tot 186 WWS-punten) en 30% voor de vrije sector (187-237 WWS-punten);**
- 2. De vrijstelling van aftrek van WWS-punten bij energielabels E, F en G ook toe te passen bij woningen in Beschermde Stads- en Dorpsgezichten.**

Bijzondere positie erfgoedorganisaties

De Samenwerkingsorganisatie Monumenteneigenaren (SOM) en de Federatie Instandhouding Monumenten (FIM) bestaan elk uit een veertigtal organisaties voor monumentenbehoud. Het Landelijk Hofjesberaad vertegenwoordigt 140 hofjes in Nederland. In totaal bezitten de SOM- en FIM-organisaties en hofjeseigenaren circa 6.500 merendeel verhuurde rijksmonumentale woningen en daarnaast vele honderden woningen met een gemeentelijke monumentenstatus of bescherming als onderdeel van een beschermd stads- of dorpsgezicht. Bewoners, omwonenden en toeristen waarderen het monumentale bezit van deze organisaties enorm: monumenten geven kleur en diepgang aan onze leefomgeving en inspireren de beschouwer door hun variatie in architectuur, ouderdom en verhalen.

Deze eigenaren van monumentale woningen hebben gemeen dat zij niet streven naar winst op de exploitatie van hun bezit. Ook verkopen zij geen panden, waardoor winstmaximalisatie niet aan de orde is. De huuropbrengst stelt deze organisaties in staat hun bezit te onderhouden, te renoveren en te verduurzamen. Uit de vier voorbeelden in het VPRC-rapport blijkt ook dat lang niet altijd de maximaal mogelijke huur wordt gerekend vanwege de maatschappelijke doelstelling van deze erfgoedeigenaren. SOM, FIM en Landelijk Hofjesberaad zijn ook niet tegen regulering als nu voorgesteld in de Wet betaalbare huur, maar vragen wel aandacht voor de bijzondere positie van monumenten in eigendom van maatschappelijke erfgoedorganisaties.

Tenslotte moet nog genoemd worden dat de instandhouding van kleine monumentale woonhuizen relatief duur is vanwege het ex- en interieur. Vaak gaat het om fragielere panden, met een hogere interieurwaarde en ook de ensemblewaarde van belang is. Je kunt de ene hofjeswoning niet anders behandelen dan de naastliggende, hetgeen maatwerk vereist. Juist het bewaren van bijzondere kenmerken is van groot belang, maar betekent ook relatief hoge kosten. Ook verduurzaming kent bij monumenten veel beperkingen en vraagt om maatwerk. Het voordeel van een aanpak op grote schaal met meerdere monumenten tegelijk aanpakken, is dan ook in de regel niet mogelijk. En soms mag het ook domweg niet; in bepaalde steden is nog steeds sprake van plaatsing van zonnepanelen op monumenten.

Uiteraard zijn wij bereid tot verder overleg en een nadere toelichting.

Namens Samenwerkingsorganisatie Monumenteneigenaren (SOM), Federatie Instandhouding Monumenten (FIM), Landelijk Hofjesberaad, Vereniging Bewoond Bewaard en Vereniging Particuliere Historische Buitenplaatsen,

Deze brief wordt mede ondertekend door Bewoond Bewaard (BB), vereniging voor eigenaren-bewoners van monumenten en belangenorganisatie Vereniging Particuliere Historische Buitenplaatsen.

Suzan te Brake, voorzitter SOM - Eefje van Duin, voorzitter FIM - Raymond Brood, voorzitter Landelijk Hofjesberaad, Rudi Westendorp, voorzitter Bewoond Bewaard, Albert Schimmelpenninck, bestuur VPHB

Zutphen, Groningen, Haarlem, Wildervank, Ankeveen, 14 mei 2024

Contactpersoon: Leo Endedijk, belangenbehartiger SOM, tel. 0651991550