



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

Geachte leden van de Eerste Kamer,

Op 31 mei heeft minister De Jonge gereageerd op schriftelijke vragen van leden van uw kamer over de Wet Betaalbare Huur. Voorafgaand aan deze schriftelijke behandeling stuurden onderstaande erfgoedorganisaties u reeds een reactie op het voorliggende wetsvoorstel. We willen nu niet de discussie herhalen, maar wel ingaan op drie onderwerpen waarover wij het fundamenteel oneens zijn met de minister.

### 1. Proportionaliteit

Hoofddargument van de minister om de huuropslag van 35% te handhaven en niet in te gaan op ons pleidooi voor een staffel van 50-40-30 toeslag voor resp. sociale huur, middenhuur en vrije sector is de proportionaliteit. Als de kosten lineair zouden stijgen met de oppervlakte of inhoud, dan zou de minister gelijk hebben. Dat is veelal echter niet het geval. Vaak zijn ingrepen bij kleine woningen relatief duurder:

1. Noodzakelijk onderzoek kent min of meer vaste prijzen, soms is het iets duurder als het een groter pand betreft, maar de basis (te vergelijken met voorrijkosten) is gelijk bij elk woonhuismonument. Denk aan de inspectie door de Monumentenwacht, bouwhistorisch onderzoek, kleurenonderzoek, etc.
2. Ieder huis, groot of klein, heeft één voordeur, één cv-ketel met rookgasafvoer, MV-Box, keuken, badkamer, toilet, etc. Dezelfde kosten hieraan heb je voor elke woning, groot of klein.
3. Als je één raam laat isoleren, dan is dat duurder dan drie. Immers, er moet toch iemand komen om in te meten, de ramen te maken en te plaatsen. Hoe kleiner het oppervlak hoe hoger de m2 prijs inclusief plaatsen.
4. Ervaring leert dat het bij kleine woningen vaak niet mogelijk is om een geheel project in een keer te verduurzamen. Vaak kan dit pas plaatsvinden bij een nieuwe huurder. Tevens is de oppervlakte vaak zodanig dat de uitvoering van de verduurzaming niet parallel, maar sequentieel moet worden uitgevoerd. Er kunnen simpelweg niet voldoende werklui tegelijk in de beperkte ruimte. Dit maakt deze projecten per definitie minder efficiënt en dus duurder uitvoerbaar.
5. Isolatie van 10 m2 is in verhouding veel duurder dan 20 m2, omdat het voorbereiden van handelingen veel geld kost. Een paar vierkante meter extra uitvoeren is niet zo duur.

Op basis van deze argumenten is het dus zeer gerechtvaardigd om een hogere opslag te hanteren voor (kleine) monumenten als voorgesteld door de erfgoedorganisaties.



## 2. Voorbeelden

Een tweede punt betreft de drie voorbeelden die de minister op bladzijde 81 van zijn antwoord heeft opgenomen. Deze drie woonhuismonumenten zitten aan de bovenkant van de middenhuur, waardoor de 35% huurtoeslag vrijwel gelijk staat aan de huidige 50 rijksmonumentenpunten. De voorbeelden komen uit het bezit van drie organisaties uit het westen van het land, volgens de minister “met een winst oogmerk”. Deze “winst” wordt bij onze achterban echter niet uitgekeerd, maar juist geïnvesteerd.

Daarnaast zijn vele woningen, zoals bijvoorbeeld hofjes, eigendom van stichtingen die vanuit hun rechtsvorm winst al niet als doel hebben en vaak worden ze bestuurd door vrijwilligers om de kosten zo laag mogelijk te houden. Ook is bij sommige hofjes bij de overdracht naar een erfgoedorganisatie bedongen dat de huren niet boven de grens van de sociale sector mogen komen. De maximaal toegestane huur op basis van WWS-punten wordt dan niet of nooit bereikt.

De minister stelt dat huur een te groot deel van het inkomen inneemt. Dat is bij uitstek niet waar in de sociale huur waar de markt al lang gereguleerd is en – voor zover de huur te hoog is in verhouding tot inkomen – is er huursubsidie.

Hierbij een aantal voorbeelden van woningen in het sociale segment als ook de onderkant van het middenhuursegment. Dit betreffen de woningen waar het voor ons om zou moeten gaan. Deze voorbeelden komen uit onze eigen praktijk en om die reden zijn ze anoniem:

### Voorbeeld 1

Huidige aantal punten incl. 50 rijksmonumentenpunten: 116 punten

Huurprijs huidig € 704,82

Huurprijs excl 50 punten en met 35% opslag € 525,52

Verschil -/- € 179,31 per maand (25,4%)

### Voorbeeld 2

Huidige aantal punten incl. 50 punten RM: 137 punten

Huurprijs huidig € 840,76

Huurprijs excl 50 punten RM en met 35% opslag € 698,07

Verschil -/- € 142,69 per maand (16,9%)

### Voorbeeld 3

Huidige aantal punten incl. 50 punten RM: 158 punten

Huurprijs huidig € 982

Huurprijs excl 50 punten RM en met 35% opslag € 888,54

Verschil -/- € 94 per maand (9,5%)

### 3. Compensatie via andere regelingen (SVOH)

De minister geeft in de beantwoording van de vragen aan dat er momenteel gesproken wordt over compensatie via de SVOH en andere regelingen die speciaal voor de hofjes zouden worden ingericht. Allereerst is het beeld dat er over de gesprekken wordt geschetst minder rooskleurig dan de minister aangeeft. Dat heeft onder andere te maken met de Europese regels inzake staatssteun en de tijdelijkheid van de SVOH. Deze kan zomaar sneuvelen als er gekozen moet worden bij tegenvallers. Daarnaast ervaren de organisaties weinig resultaat van hun inbreng bij het ministerie dat vast blijft houden aan het huidige complex van de bestaande regeling. In theorie leek dit een mooie subsidie, in de praktijk nodeloos ingewikkeld en met veel drempelwerking. Daarnaast speelt voor ons de aard van deze regeling ook mee, de SVOH een verduurzamingssubsidie ter compensatie van de huurprijsbevrozing, niet voor compensatie van het verlies in huurpunten als gevolg van het nieuwe WWS. Ergens spreekt de minister zichzelf natuurlijk ook tegen, het zou juist niet proportioneel zijn om een deel van de huurwoningen via een andere regeling te compenseren. De erfgoedorganisaties pleiten daarom voor een oplossing in het WWS zelf, in plaats van hierbuiten.

#### Samenvatting

Op grond van het bovenstaande stellen de erfgoedorganisaties:

- Het hanteren van het begrip proportionaliteit is in het geval van monumenten, in het bijzonder voor als woning verhuurde monumenten in het sociale en middeldure huursegment, niet houdbaar en er is geen sprake van een lineair verband tussen huurprijs en kwaliteit;
- De voorgestelde maatregelen betekenen een forse achteruitgang in de huuropbrengst voor rijksmonumentale woonhuizen in het sociale en middeldure huursegment;
- Het perspectief op compensatie via SVOH en andere regelingen op dit moment volstrekt onduidelijk is. De oplossing moet uit de WWS zelf komen en niet uit andere regelingen.

Wij verzoeken als verenigde erfgoedorganisaties de leden van de Eerste Kamer dan ook de voorgestelde wet en bijbehorende regelingen aan te passen, bij voorkeur met de staffel 50-40-30 voor resp. sociale huur, middenhuur en vrije sector.

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, 10 juni 2024*

Contactpersoon: Leo Endedijk, belangenbehartiger SOM, tel: 06-51991550