

BVMW:

BELANGENVERENIGING MONUMENTALE WONINGVERHUURDERS

PRINSENGRACHT 299

1016GX AMSTERDAM

E-mail: info@bvmw.online

Website: www.bvmw.online

Alle communicatie bij voorkeur per e-mail

Onderwerp:

Reactie op consultatie “Besluit aanpassingen regelgeving verhuur”

Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Huren en Verhuren / AMvB

Amsterdam, 21 augustus 2025

Geachte heer, mevrouw,

GEEN ONDERSCHIED TUSSEN KLEINE EN GROTE RIJKSMONUMENTEN

Het conceptvoorstel Besluit aanpassingen regelgeving verhuur bevat ten aanzien van kleine rijksmonumenten een opslag in WWS-punten waardoor huurverhoging wordt doorgevoerd. De Belangenvereniging Monumentale Woningverhuurders (“**BVMW**”) herkent géén van de argumenten om onderscheid te maken tussen kleine en grotere rijksmonumenten. In tegendeel, alle rijksmonumenten hebben evenzeer behoefte aan de voorgestelde opslag teneinde de exploitatie niet onder druk te laten komen. Er is geen verschil tussen rijksmonumenten onder 40 vierkante meter oppervlakte of daarboven. De gewildheid en vaak gunstige locatie is evenzeer van toepassing op rijksmonumenten boven de 40 vierkante meter als daaronder; Immers, het betreft hier vaak bouwkundig gesplitste wooneenheden, terwijl de rijks monumentale status het grotere geheel betreft; Deze bouwkundige splitsing is arbitrair in relatie tot de gewildheid en vaak gunstige locatie. Kortom, de BVMW verzoekt amendement van het besluit door de grens van 40 vierkante meter te schrappen, waarmee het voorstel onverminderd betrekking heeft op alle rijksmonumenten.

INTRODUCTIE BVMW / ‘BELANGENVERENIGING MONUMENTALE WONINGVERHUURDERS’

Graag introduceren wij de Belangenvereniging Monumentale Woningverhuurders bij u; Deze belangenvereniging heeft als doel het behoud van monumenten op cultuur-historisch verantwoorde wijze bij particuliere verhuur als woning.

Vooralsnog wordt de monumenten sector helaas gedomineerd door bedrijfsmatige verhuurders van monumenten die opereren met de kenmerken van ideële / non-profit stichtingen, zoals de SOM (SamenwerkingsOrganisatie Monumenten) en de FIM (Federatie Instandhouding Monumenten) en daarbij aangesloten soortgelijke non-profit verenigingen (zoals Stadsherstel-organisaties).

Ondanks het lovenswaardige werk van deze organisaties, behartigen deze non-profit instellingen helaas niet de belangen van de particuliere woning verhuurder – onze vereniging is de enige organisatie in het land die wel de belangen van particuliere (individuele) verhuurders van monumentale woningen behartigt; Vanuit dit particuliere belang, vragen wij uw aandacht. Dit is nodig, aangezien gebleken is dat SOM / FIM de belangen van natuurlijke personen niet wenst mee te nemen in het politieke debat vanwege het non-profit / ideële karakter van hun bedrijfsvoering; Daarmee is de BVMW dus broodnodig voor verhurende natuurlijke personen.

BELEIDSMAATREGELEN TEN BATE VAN DE PARTICULIERE VERHUURDER

De minister schrijft in haar brief van 10 april 2025 aan de Tweede Kamer voornemens te zijn beleidsmaatregelen te nemen ten bate van particuliere investeerders, om uitponden van woningen te voorkomen. De minister schrijft:

“Daarom heb ik gezocht naar gerichte en snel uitvoerbare oplossingen die particuliere verhuurders verlichting en flexibiliteit bieden om door te blijven verhuren als een woning vrijkomt”

Helaas zijn onderhavige voorstellen ten aanzien van rijksmonumenten niet ingegeven door particulieren, maar afkomstig van het “Landelijk Hofjesberaad” en / of de “SOM”

Samenwerkingsorganisatie Monumenteneigenaren en / of de “FIM” Federatie Instandhouding Monumenten en gelieerde organisaties. In het “Besluit huurprijzen woonruimte” uit 2024 worden dergelijke verhuurders expliciet omschreven: *“Monumenten worden behalve door particuliere verhuurders, voornamelijk verhuurd door een grote groep bedrijfsmatige verhuurders met het karakter van een stichting: het monumentaal behoud van deze woningen is een belangrijk doel van deze organisaties die vaak ook zijn opgericht om de langere termijn instandhouding, restauratie en verduurzaming van monumenten mogelijk te maken.”* Al deze organisaties vallen uitdrukkelijk niet onder de noemer van (kleine) particuliere verhuurders / natuurlijke personen voor wie de minister zegt zich sterk te maken, maar betreffen ideële stichtingen of non-profit verenigingen met doelstellingen die op cruciale punten niet overeen komen met particulieren zoals verenigd in de Belangenvereniging Monumentale Woningverhuurders.

Deze partijen gaan ook niet uitponden – zeker het Landelijk Hofjesberaad niet.

VOORNEMEN TOT EXTRA OPSLAG INZAKE KLEINE RIJKSMONUMENTEN

De minister schrijft in het thans voorliggende concept-besluit huurprijzen woonruimte op pagina 11:

“Rijksmonumenten hebben in een stad een bijzondere gewildheid en daarmee een unieke karakteristieke kwaliteit. De monumentensector geeft hierbij aan dat de gewildheid van de woonvorm ‘een klein rijksmonument’ en de vaak gunstige locatie niet in verhouding staan tot de gereguleerde huurprijs die gevraagd mag worden op grond van het WWS.” [.....]

“Hoewel de instandhouding, renovatie en verduurzaming van een klein rijksmonument terugkomen in de huidige 35% maximale huurprijsopslag, komen de gewildheid door het rijksmonumentale karakter en de gunstige locatie van een klein rijksmonument onvoldoende terug in de kwaliteitswaardering in de WWS-puntentabel.” [.....]

“Om het verhuren van een klein rijksmonument als haalbare businesscase te verstevigen, is het wenselijk dat de gewildheid en locatie daarvan beter gewaardeerd worden in het WWS, als kwaliteitskenmerk van de woning. Hierom wordt een opwaardering in de WWS-rubriek ‘punten uit WOZ-waarde’ voorgesteld, specifiek gekoppeld aan de oppervlakte van een klein rijksmonument. Het zwaarder waarderen van kleine huurwoningen in rijksmonumenten heeft als doel het in de punten en dus de huurprijs tot uitdrukking brengen van de bijzondere gewildheid en unieke karakteristieke kwaliteit van kleine rijksmonumenten op bijzondere locaties zoals in de binnenstad.” [.....]

“Voor deze maatregel wordt als klein rijksmonument gezien een huurwoning met een oppervlakte tot en met 40 vierkante meter.”

Bovenstaande citaten omvatten de meest relevante omschrijvingen uit het concept-besluit in relatie tot de reactie van de BVMW inzake deze consultatie; De BVMW verzoekt deze maatregel van toepassing te doen zijn op alle rijksmonumenten, ongeacht de omvang van de oppervlakte.

VERZOEK: OPSLAG KLEINE MONUMENTEN UITBREIDEN NAAR ALLE RIJKSMONUMENTEN

De minister schrijft in het thans voorliggende concept-besluit huurprijzen woonruimte op pagina 11:

“Grotere rijksmonumenten ondervinden niet hetzelfde probleem, omdat het grotere oppervlak van deze woningen zorgt voor een voldoende waardering in de rubriek ‘punten uit WOZ-waarde’ in het WWS.”

Helaas is dat onjuist, zoals onze leden in de praktijk vaststellen. Het grotere oppervlak van deze woningen zorgt niet voor voldoende waardering. Sterker nog, de leden van onze vereniging begrijpen niet dat nu juist een maatregel wordt voorgesteld voor kleine rijksmonumenten die contra-proportioneel is, aangezien de ambtsvoorganger van deze minister (de heer H. de Jonge) aan proportionaliteit veel belang hechtte. De particuliere verhuurders van monumentale woningen vragen u dientengevolge om de voorgestelde extra opslag van toepassing te doen zijn op alle rijksmonumenten, ongeacht de oppervlakte?

Kortom, de BVMW vraagt om het verwijderen van de 40 vierkante meter-grens voor de toepassing van de genoemde verlichting? Op deze wijze ontstaat een proportionele maatregel die recht doet aan de gewildheid en vaak gunstige locatie van alle rijksmonumenten: het is onredelijk om deze opslag alleen van toepassing te doen zijn op kleine rijksmonumenten. Particuliere verhuurders van rijksmonumenten begrijpen niet dat kleine rijksmonumenten voorgetrokken worden ten opzichte van grotere woningen met dezelfde status als rijksmonument (in het gereguleerde segment).

PRIMAIRE ROL RIJKSMONUMENTEN: BEHOUD ERFGOED & NIET OPLOSSEN SOCIALE HUISVESTING

Bovenstaand verzoek heeft als uitgangspunt dat alle monumenten primair een functie hebben onder de Erfgoedwet tot het cultuur-historisch behoud van ons nationaal Erfgoed. Vanwege de beperkingen op het recht van eigendom die deze verantwoordelijkheid met zich meebrengt, is het niet redelijk deze woningen een aanvullende verantwoordelijkheid toe te dichten voor wat betreft sociale huisvesting, met bijkomende inperkingen op het recht van eigendom.

Daarnaast is het onredelijk om rijksmonumenten boven 40 vierkante meter uit te zonderen van deze extra opslag. Dat door het waarderen van deze kwaliteit de liberalisatiegrens wordt overschreden, is geen probleem, aangezien deze woningen zoals hierboven uiteengezet primair een rol hebben onder de Erfgoedwet. Daarbij gelden stringente eisen bij verbouwingen die monumentale verhuurders beperken in de maximalisatie van de WWS-score; De cultuur-historische waarden dienen te prevaleren boven het energie-label of andere kwaliteiten die het WWS waardeert.

Ten slotte betreft het slechts een hele kleine groep woningen (0,2% van de voorraad), zodat het gekunsteld is te verwachten dat juist deze groep veel verlichting op de huurmarkt zal bieden. Monumentale huurwoningen zijn zeer schaars, zodat het belangrijk is deze te behouden voor de diversiteit op de huurmarkt, ook al is dat boven de liberalisatiegrens. Monumentale huurwoningen laten zich helaas lastig exploiteren in de gereguleerde sector, wat ten koste van onderhoud gaat.

Samenvattend, vragen wij u de voorgenomen waardering van kleine rijksmonumenten van toepassing te doen zijn op alle rijksmonumenten, door de beperking van 40 vierkante meter achterwege te laten. Hierdoor zou een proportionele maatregel moeten ontstaan voor alle rijksmonumenten die gerelateerd kan worden aan de oppervlakte van deze rijksmonumenten. Graag zijn wij tot nadere toelichting altijd bereid, Hartelijke Groet,

Maurits van der Eerden
Voorzitter

Dagobert Weeda
Secretaris