

Betreft: Reactie internetconsultatie van het Besluit Aanpassingen Regelgeving Verhuur

Aan: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Ministerie van
Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

25 augustus 2025

Geacht Ministerie,

Hiermee reageren de monumentenkoepelorganisaties SOM, FIM en Hofjesberaad op de voorgenomen wijzigingen per 1 jan 2026 van het 'Besluit huurprijzen woonruimte' en het 'Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst'.

De SOM, FIM en Hofjesberaad vinden dat Minister Keijzer en haar departement robuuste stappen in de goede richting hebben gezet om de onbedoelde en ongewenste neveneffecten van de *Wet betaalbare huur* voor rijksmonumenten te repareren of te mitigeren. De bijzondere aspecten met betrekking tot onderhoud van monumenten, vereisen hogere maximale huurprijzen.

Wij reageren specifiek op drie voorgenomen maatregelen:

De monumentenorganisaties zijn positief over **maatregel 3.1, een 'WOZ-prijsopslag voor woningen waarop de WOZ-cap van toepassing is'**. Door de prijsopslag gelijk te maken aan het verschil in maximale huurprijs vóór en na toepassing van de cap, is de huurprijs van rijksmonumentale woningen in grote (binnen-)steden meer in balans met de waarde van de woning.

De huurder wordt alsnog beschermd tegen buitensporig hoge huurprijzen doordat de huurprijs niet hoger zal zijn dan het huurbedrag die past bij het aantal WWS-punten (zonder toepassing WOZ-cap) + een eventuele monumentenopslag. Ook qua jaarlijkse huuraanpassing is de huurder beschermd doordat de overheid jaarlijks de maximale huurverhoging bepaalt.

De **maatregel 3.2, het 'schrappen van (vijf) minpunten bij het geheel ontbreken van buitenruimte'** is eveneens positief en ook zeer gewenst, omdat het in veel gevallen onmogelijk is om nieuwe buitenruimte in rijksmonumentale woningen te creëren; denk daarbij aan de vele bovenwoningen in de grote steden. Het handhaven van pluspunten indien er wél buitenruimte is, onderschrijven wij ook.

De **Maatregel 3.3 voor 'een betere locatiewaardering van kleine rijksmonumenten'**, heeft een positief effect op kleine monumentenwoningen. Deze maatregel blijkt echter onvoldoende reparatie op te leveren tussen de situatie van vóór invoering van de *Wet betaalbare huur* en de voorgenomen nieuwe situatie van ná 1 jan 2026.

Toelichting:

In het nieuwe besluit krijgen kleine rijksmonumenten tot en met 40 m² (gebruiks-)oppervlakte in de rubriek 'punten uit WOZ' een hogere waardering gekoppeld aan de oppervlakte van de woonruimte.

De berekeningen wijzen uit:

- Het schrappen van de strafpunten voor het ontbreken van buitenruimte zet positieve zoden aan de dijk: de 5 minpunten vervallen.
- Het effect van het zwaarder meewegen van de WOZ-waarde heeft een positief effect, maar desondanks is de maximaal redelijke huur van veel kleine rijksmonumenten daarmee niet op het peil van vóór 1 juli 2024.
- De rekensom van "WOZ-waarde in € / delen door oppervlakte van de woning in m² / delen door €210 (i.p.v. €242)", levert gemiddeld bij de kleine woning 3 tot 7 punten extra op, d.w.z. een bedrag van €20 tot ca €45. Daarmee is het verschil met de oude opslag van '50 punten voor rijksmonumenten' (ruim € 300/maand) volstrekt niet overbrugd.

Conclusie

De Wet Betaalbare Huur pakte, zoals wij eerder met u hebben besproken, slecht uit voor kleine rijksmonumenten (zoals hofjeswoningen). Door het reparatievoorstel veert dit weliswaar enigszins terug, maar is er nog steeds sprake van een verslechtering t.o.v. de situatie van vóór de invoering van de Wet Betaalbare Huur.

Op basis van uw berekeningen en een, door onszelf uitgevoerde, steekproef blijkt dat na de voorgestelde maatregelen de huren van veel kleine monumenten nog fors onder de maximale huur van voor de invoering van de Wet Betaalbare Huur liggen.

Rekening houdend met de voorgestelde maatregelen, liggen de maximaal redelijke huren vaak nog meer dan € 100 per maand (circa 15%) onder de maximaal redelijke huren van voor de invoering van de Wet Betaalbare Huur, terwijl de kosten van het onderhoud van monumenten juist sterk oplopen. De huidige systematiek is gebaseerd op een procentuele opslag, terwijl de meerkosten van onderhoud voor kleine monumenten juist relatief hoog zijn vanwege de vaste kosten die los staan van de omvang.

Verzoek

Wij denken dat een realistische oplossing -zonder de wet ter discussie te stellen(!)- gevonden kan worden in het verder verlagen van de deelfactor (€ 210) voor kleine rijksmonumenten die maximaal 143 punten hebben (het vroegere sociale huursegment) **OF** die een maximale gebruiksoppervlakte hebben van 40m². Voor ons is onduidelijk waarom gekozen wordt voor specifiek de factor 210. Wij vragen u dit nog te onderzoeken.

Barend Jan Schrieken, voorzitter Samenwerkingsorganisatie Monumenteneigenaren, Deventer
Eefje van Duin, voorzitter Federatie Instandhouding Monumenten, Groningen
Raymond Brood, voorzitter Landelijk Hofjesberaad, Haarlem

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