

Aandacht voor Gemeentelijke monumenten in het WWS

Er is een groep particulieren en organisaties die monumenten opknapt en deze exploiteert middels verhuur van de woningen in dit erfgoed. Hierbij wil ik aandacht vragen voor het onderscheid dat het woningwaarderingstelsel (WWS) maakt tussen verhuurde woningen in, aan de ene kant rijksmonumenten en aan de andere kant, gemeentelijke monumenten.

Voor rijksmonumenten en voor gemeentelijke monumenten geldt een specifieke vorm van bescherming. Dit betekent dat de eigenaren verplicht zijn het monumentale karakter te respecteren. Bij aanvragen van omgevingsvergunningen worden er extra voorwaarden gesteld die al snel tot extra kosten leiden.

De Erfgoedwet beschermt beide soorten monumenten en scheert ze over één kam. In de meeste gevallen liggen de verplichtingen en eisen voor beide soorten monumenten niet ver uit elkaar. Dit levert prachtige gebouwen op maar ook veel extra onderhoud- en exploitatiekosten.

Voor nu er steeds hogere eisen worden gesteld om tot verduurzaming te komen en tot verlaging van het energieverbruik zijn huurinkomsten een belangrijke bron bij het behoud van gemeentelijke monumenten. Met name omdat de eigenaar van een gemeentelijk monument minder aanspraak kan maken op fondsen en subsidies dan de eigenaar van een rijksmonument.

Dit nadeel ten opzichte van rijksmonumenten wordt nog uitvergroot als een woning in een monument wordt verhuurd. Woningen in een rijksmonument krijgen 50 extra punten in het WWS toebedeeld; woningen in een gemeentelijk monument krijgen geen extra punten. Rijksmonumenten zullen met de 50 extra punten veelal in de vrije sector blijven terwijl gemeentelijke monumenten huurverlagingen tot 35% te maken krijgen. De eigenaar van een gemeentelijk monument kan in bepaalde gevallen aanspraak maken op een met 15% verhoogde verhuur. Maar de 20% lagere huur zal al snel tot tekorten leiden en het verlaten van de huursector.

Alleen door gemeentelijke monumenten op gelijke wijze te gaan behandelen als rijksmonumenten kan een grote groep van deze woningen behouden blijven voor de verhuur en kunnen hun monumentale waarden onderhouden blijven voor de toekomst.