

## **Aandacht voor gemeentelijke monumenten in het WWS**

### **Bijdrage monumenten-VVE aan internetconsultatie 'Wet betaalbare huur' 28 maart 2023**

Er is een kleine maar bevroegen groep particulieren en organisaties die monumenten in stand houdt en deze exploiteert door middel van verhuur van de woningen in het monument. Hierbij willen wij aandacht vragen voor het onderscheid dat het woningwaarderingstelsel (WWS) maakt tussen verhuurde woningen in rijksmonumenten aan de ene kant en gemeentelijke monumenten aan de andere kant.

Voor rijksmonumenten en voor gemeentelijke monumenten geldt een specifieke vorm van bescherming. De Erfgoedwet beschermt beide soorten monumenten. Dit betekent dat de eigenaren verplicht zijn het monumentale karakter te respecteren. Daarom worden er bij aanvragen voor omgevingsvergunningen extra voorwaarden gesteld en wordt een uitgebreide procedure gevolgd die meer geld en tijd kost. In tegenstelling tot tien jaar geleden liggen de verplichtingen en eisen voor beide soorten monumenten niet ver meer uit elkaar. Dit levert prachtige gebouwen op maar ook veel extra onderhouds- en exploitatiekosten voor de eigenaren van monumenten. De gemiddelde meerkosten zijn jaarlijks 2%-3% van de WOZ.

Bij een vorige aanpassing van het WWS in 2012 heeft de regering uitdrukkelijk willen voorkomen dat rijksmonumenten met een verlaging van de huur zouden worden geconfronteerd zodat ons erfgoed bewaard kon blijven. Woningen in een rijksmonument kregen daarom 50 extra punten in het WWS toebedeeld. Woningen in een gemeentelijk monument kregen toen geen extra punten terwijl ze met vrijwel dezelfde kosten en administratieve voorwaarden te maken hebben.

Omdat de eigenaar van een gemeentelijk monument ook minder aanspraak kan maken op fondsen, financieringsmaatregelen en subsidies dan de eigenaar van een rijksmonument, is de eigenaar van een verhuurd gemeentelijk monument vrijwel volledig afhankelijk van huurinkomsten voor een rendabele exploitatie. Door het niet langer te verdedigen onderscheid tussen gemeentelijke en rijksmonumenten komen de huurinkomsten voor gemeentelijke monumenten nu onder druk te staan als de voorgestelde aanpassingen van het WWS worden ingevoerd.

In het nu voorliggende aanpassingen van het WWS blijven verhuurde rijksmonumenten door de extra 50 punten in de vrije sector. Gemeentelijke monumenten die nu tussen de 145 en 186 punten hebben, gaan echter met huurverlagingen van 35% of meer te maken krijgen. De eigenaar van een gemeentelijk monument gelegen in een rijksbeschermd stadsgezicht kan onder voorwaarden weliswaar aanspraak maken op een met 15% verhoogde verhuur, maar dan nog is er nog steeds een teruggang van 20% of meer aan de inkomstenkant. Dergelijke reducties zijn op geen enkele manier goed te maken. Minder investeren in onderhoud, niet investeren in verduurzaming en verkoop zullen dan al snel de enige opties blijken te zijn voor deze specifieke groep eigenaren. Tijdens de vorig jaar gehouden 'botsproeven' is dit aandachtspunt in twee van de drie geraadpleegde gemeenten naar voren gekomen.

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