

ONDERZOEK NAAR HUURPRIJS VAN EEN RIJKSMONUMENT

COLOFON

Opdrachtgever	: Ministerie VROM
Project	: Onderzoek naar huurprijs van een rijksmonument
Projectnummer	: T0977.01.01
Datum	: 12 juni 2006
Status	: definitief
Auteur(s)	: ir. A. Elbers, E.H.M. Geurts
Bijdrage	: mr. S.F. Wolff
Autorisatie inhoud	: ir. R.A.W. Voskuilen

INHOUDSOPGAVE		pagina
1.	INLEIDING	1
2.	VRAAGSTELLING	2
3.	WERKWIJZE	3
4.	RESULTATEN	6
4.1	Woningvoorraad per type monument	6
4.2	Extra onderhoudskosten monumentwoningen	8
4.3	Overzicht subsidies en fiscale faciliteiten rijksmonumenten	10
4.4	Effect van het nieuwe huurbeleid op monumentwoningen	16
5.	CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	17
6.	GERAADPLEEGDE LITERATUUR	21

Bijlage 1: Aanlyse data

Bijlage 2: Overzicht verschuivingen huurprijsregulering

Bijlage 3: Effecten woningwaarderingstelsel

1. INLEIDING

De directie Beleidsontwikkeling van DG Wonen is bezig met de modernisering van het woningwaarderingsstelsel. In artikel 8a van het Besluit huurprijzen woonruimte (8aBwh) is geregeld dat, indien woonruimte bestaat uit of deel uitmaakt van een rijksmonument en indien woonruimte behoort tot een beschermd stads- en dorpsgezicht, de huurcommissie de redelijkheid van een wijziging van de huurprijs of de redelijkheid van een huurprijs beoordeelt.

Tot 2001 werden er twee verschillende methoden gebruikt voor de huurvaststelling:

1. *de Amsterdamse methode*, waarbij de totale investering in restauratie maatgevend is voor de huur,
2. en *de Utrechtse methode*, waarbij de puntentelling conform het woningwaarderingsstelsel maatgevend is voor de huur.

Sinds 2001 hanteert de huurcommissie landelijk de Utrechtse methode, waarbij een toeslag op de maximale huurprijs conform het woningwaarderingsstelsel van respectievelijk 30% voor rijksmonumenten en 15% voor woonruimte gelegen binnen een beschermd stads- en dorpsgezicht kan worden toegestaan.

Met de veranderingen in het woningwaarderingsstelsel en de inzet van het nieuwe huurbeleid is het de vraag of deze praktijk moet blijven gehandhaafd. Dit wordt mede ingegeven door de onzekerheid of de gehanteerde percentages wel in verhouding staan tot de werkelijke extra kosten die ten opzichte van vergelijkbare, niet monumentale woonruimte, moeten worden gemaakt voor instandhouding. Een onderzoek is uitgevoerd naar de relatie tussen de huurprijs van woonhuizen in relatie tot de instandhoudingskosten (onderhoud en partieel herstel), onderscheiden naar monumentale en niet-monumentale panden. Deze rapportage beschrijft de resultaten van dit onderzoek.

2. VRAAGSTELLING

De centrale vraag in dit onderzoek is: *In hoeverre is er in de huurprijs van woonhuizen rekening te houden met extra kosten verbonden aan het monumentale karakter.*

Hiervan is een aantal subvragen afgeleid, te weten:

1. *In hoeverre worden monumenten verhuurd als woonruimte?*
 - a. Aantal en type monument, onderscheiden naar; rijksmonument, gemeentelijk monument en een pand gelegen in een beschermd stads- of dorpsgezicht;
2. *Wat zijn de extra kosten voor instandhouding (regulier onderhoud en partieel herstel) verbonden aan woonhuismonumenten in vergelijking tot niet-monumentwoningen (dus niet ingrijpende restauratie als gevolg van jarenlange verwaarlozing van een pand) exclusief het effect van subsidies en fiscale faciliteiten?*
3. *Welke subsidies en fiscale faciliteiten gelden er voor woonhuismonumenten?*
4. *Wat is het effect van het nieuwe huurbeleid op woonhuismonumenten?*
 - a. Geliberaliseerd blijft geliberaliseerd: Hoeveel zijn er nu geliberaliseerd op basis van de aanvangshuurprijs?
 - b. In hoeverre worden de huurprijzen van monumenten geliberaliseerd door de WOZ-waarde?
 - c. Wat is het effect van het nieuwe woningwaarderingsstelsel op woonhuismonumenten?

3. WERKWIJZE

Voor dit onderzoek zijn in totaal 14 verschillende woningcorporaties (8) en restaurerende instellingen (6) benaderd voor het aanleveren van gegevens. Uiteindelijk hebben 4 woningcorporaties gegevens over hun woningvoorraad aangeleverd, 1 stadsherstel en 1 vereniging. De Vereniging Hendrick de Keyser heeft landelijk bezit. Stadsherstel Amsterdam bezit met name woningen in de binnenstad van Amsterdam. De 4 woningcorporaties hebben bezit in de gemeentes Amsterdam, Delft, Haarlem en Groningen. Bijna alle benaderde instellingen erkennen het belang van het registreren van de opgevraagde gegevens en tonen interesse voor de uitkomst van dit onderzoek. "Dit [verwijzend naar het onderzoek] hadden wij intern eigenlijk ook al lang een keer uitgezocht moeten hebben" is een veelgehoorde reactie.

Een aantal restaurerende instellingen en woningcorporaties kon op basis van uiteenlopende omstandigheden geen medewerking verlenen aan dit onderzoek. De belangrijkste reden voor woningcorporaties en restaurerende instellingen om niet mee te werken is gelegen in het feit dat zij niet over een generieke database beschikken. Het aanleveren van de gevraagde informatie benodigd voor dit onderzoek betekent derhalve een zeer arbeidsintensieve klus. Ook is aangegeven dat administratieve achterstanden -o.a. door de overgang naar nieuwe computersystemen, verhuizingen en recente overnames van bezit- nog niet zijn bijgewerkt waardoor gegevens te versnipperd aanwezig zijn in de organisatie. Een enkele verhuurder geeft ook aan niet specifiek geregistreerd te hebben of een pand een rijksmonument of een gemeentelijke monumentstatus heeft. Daarnaast heeft bijna geen enkele verhuurder specifiek geregistreerd of een pand gelegen is in een beschermd stads- en/of dorpsgezicht. Bovendien was er onduidelijkheid bij enkele woningcorporaties over het wel of niet in bezit hebben van rijksmonumenten/ panden in beschermd stads- of dorpsgezicht. Een enkele deelvestiging van een woningcorporatie gaf aan nog in een lopende procedure te zitten voor de verwerving van (de status van) rijksmonument.

De opgevraagde gegevens bij de verhuurders betreffen:

- Adres;
- Status van de woning: onderscheiden naar rijksmonument, of pand in beschermd stads- en dorpsgezicht, of geen monumentenstatus;
- Puntentotaal op basis van het woningwaarderingssstelsel (2005-2006);
- WOZ-waarde;
- Huurprijs;
- Gerealiseerde kosten voor onderhoud en partieel herstel over een periode van 5 jaar;
- Woningtype;
- Kavelgrootte;
- Bebouwd oppervlak;
- Inhoud woning;
- Bouwjaar woning.

De verstrekte gegevens door de restaurerende instellingen en woningcorporaties zijn in beperkte mate bruikbaar gebleken voor dit onderzoek. De gerealiseerde kosten voor onderhoud en partieel herstel worden slechts in beperkte mate geregistreerd door woningcorporaties; een meerjarenonderhoudsplanning voor de komende 5 à 10 jaar biedt dan een alternatief. Eén woningcorporatie maakt gebruik van een kengetal voor het ramen van de instandhoudingskosten en voor vaststelling van dit kengetal wordt geen onderscheid gemaakt naar monumenten en niet-monument woningen. Voor monumentale woningen wordt vervolgens wel een totaal budget van +30% op het kengetal gehanteerd, conform de huurprijsvermeerdering met 30%. In de praktijk wordt een additionele investering van 30% niet noodzakelijkerwijs gerealiseerd voor monumenten. Overigens zijn gegevens vaak alleen op complexniveau beschikbaar en niet op woningniveau. Daarnaast is een aantal gegevens niet altijd bekend bij de verhuurder, met name WOZ-waardes en bouwjaar ontbreken.

De zes verhurende instellingen die zijn meegenomen in dit onderzoek zijn:

1. Vereniging Hendrick de Keyser
2. Stadsherstel Amsterdam
3. Woningcorporatie Ymere
4. Woningcorporatie Nijestee
5. Woningcorporatie Pre Wonen Haarlem en
6. Woningcorporatie Vestia Delft.

Verenging Hendrick de Keyser bezit vrijwel alleen rijksmonumenten (en een enkel gemeentelijk monument) verspreid over Nederland.

Stadsherstel Amsterdam bezit rijksmonumenten in Amsterdam; deze vallen deels in het geliberaliseerde gebied en deels binnen de sociale huurgrens.

Woningcorporatie Ymere bezit rijksmonumenten in de Amsterdamse binnenstad; daarnaast zijn er ook gegevens verstrekt over niet-monumentale panden in hetzelfde stadsdeel.

Pre Wonen heeft gegevens over monumentale en niet-monumentale panden in Haarlem verstrekt; hetzelfde geldt voor Nijestee in Groningen en Vestia in Delft.

De verhurende instellingen hebben uiteenlopende gegevens aangeleverd. Van Vereniging Hendrick de Keyser zijn vrijwel alle opgevraagde gegevens ter beschikking gesteld, verspreid over een aantal datasets. Het gaat om een totaal aantal van 287 rijksmonumenten die meegenomen zijn in dit onderzoek.

Stadsherstel Amsterdam beschikt niet over één database waarin alle gegevens zijn geregistreerd. Derhalve zijn voor een selectie van 31 woningen alle gegevens in de diverse (digitale en niet-digitale) datasets opgevraagd; een beperkt aantal gegevens is beschikbaar gesteld voor het totale bezit van ongeveer 764 rijksmonumenten. Voor alle woningcorporaties geldt dat instandhoudingskosten voor de afgelopen 5-10 jaar niet opvraagbaar zijn, derhalve is gewerkt met een meerjarenonderhoudsplanning voor de komende 5-10 jaar. Woningcorporaties maken daarbij geen expliciet onderscheid naar monumenten en niet-monumenten.

De gevraagde gegevens zijn bij woningcorporaties verspreid aanwezig over de diverse afdelingen; portfolio en vastgoedmanagement (huurprijs, puntentotaal e.d) en onderhoud.

Vestia Delft heeft gegevens over een deel van haar woningbezit aangeleverd, te weten 78 monumenten (waaronder 16 complexen) en 70 niet-monumenten (waaronder 5 complexen).

Pre Wonen in Haarlem heeft gegevens over 68 rijksmonumenten (2 complexen; 1 geliberali-

seerde huur en 1 sociale huur) aangeleverd en 236 niet-monumentwoningen (2 vergelijkbare complexen).

Van Ymere zijn er gegevens beschikbaar gesteld over 971 monumenten en 7057 niet-monumenten.

Geen enkele van de verhuurders heeft gegevens aangeleverd over (monumentale) panden waarvan bekend is dat zij in een beschermd stads- en/of dorpsgezicht gelegen zijn. Vrijwel alle *rijksmonumenten* zijn gelegen in een beschermd stads- en/of dorpsgezicht.

4. RESULTATEN

4.1 Woningvoorraad per type monument

Rijksmonumenten: woningvoorraad

De totale rijksmonumentenvoorraad bedraagt 50.898 monumenten (peildatum per 31 december 2005). Hieronder valt ook een groot aantal monumentcomplexen, waarbij slechts gedeeltelijk sprake is van woningbouwcomplexen. Het totale aantal objecten komt uit op 60.167 [Elbers, 2006]. Het monumentenbestand in Nederland (rijksmonumenten, gemeentelijke en provinciale monumenten, beeldbepalende panden in beschermde stads- en dorpsgezichten) bestaat voor ca. 80% uit woningen. Een groot deel daarvan is particulier bezit en wordt bewoond door de eigenaar. De (grootste) verhuurders van woonhuismonumenten zijn globaal onder te verdelen in drie categorieën:

1. de zogenaamde restaurerende instellingen als Vereniging Hendrick de Keyser, de n.v.'s en stichtingen Stadsherstel;
2. de woningcorporaties;
3. de lagere overheden.

Het bezit van de restaurerende instellingen bestaat voor het grootste deel uit woonhuismonumenten, waarvan in totaal ca. 2.000 als rijksmonument zijn beschermd. Woningcorporaties bezitten naar schatting zo'n 2.000 woningen die als rijksmonument zijn aangemerkt. Lagere overheden bezitten naar schatting ongeveer 2.000 woningen. [NRF, 2006]

De aantallen rijksmonumenten lopen sterk uiteen tussen de verschillende gemeentes. Het overgrote deel van de woningen dat is opgenomen in dit onderzoek ligt in gemeentes waar relatief veel rijksmonumenten staan, te weten Amsterdam (1), Haarlem (6), Delft (10) en Groningen (11).¹ Al deze gemeenten beschikken over een monumentenverordening.

Gemeentelijke monumenten: woningvoorraad

In totaal staan er 37.868 objecten op gemeentelijke monumentenlijsten in Nederland. Deze zijn met name gelegen in Brabant, Utrecht, Zuid-Holland en Gelderland. Het is onbekend hoeveel gemeentelijke monumenten een woonfunctie hebben. De meeste gemeentelijke monumenten zijn echter woonhuizen.

Beschermde stads- en dorpsgezichten

In Nederland zijn er ruim 350 beschermde stads- en dorpsgezichten per 31 december 2005. Het gaat hier om gebieden met een bijzonder, historisch karakter. Dit historisch karakter is in de loop der tijd gegroeid of is op basis van een specifiek ontwerp tot stand gekomen. Een

¹ De getallen tussen haakjes geven de positie aan van de gemeente op de lijst met monumentengemeenten naar aantal rijksmonumenten.

groot aantal woonhuizen is gelegen in een beschermd stads- en dorpsgezicht, onduidelijk is echter om hoeveel woonhuizen het gaat.

De gehele binnenstad van Amsterdam is aangewezen als beschermd stadsgezicht; in totaal zijn er ca. 46.000 woningen gelegen in de Amsterdamse binnenstad. In dit onderzoek zijn voor Ymere alleen woningen meegenomen in de binnenstad; hetzelfde geldt voor Stadsherstel Amsterdam. Amsterdam heeft in totaal zes beschermde stadsgezichten. Amsterdam heeft nog vier te beschermen gezichten: Amsterdam-Noord, Amsterdam-Zuid, Amsterdam-Admiralenbuurt (West), Amsterdam-Betondorp (Oost).

In Haarlem zijn er vijf stadsgezichten, waarvan nog drie te beschermen. De binnenstad van Haarlem is in zijn geheel beschermd. De binnenstad omvat ca. 7.000 woningen.

In Delft bevinden zich ca. 6.000 woonruimtes in de binnenstad die als beschermd stadsgezicht is aangewezen. In Delft staan nog drie gezichten op de nominatie beschermd te worden.

Groningen heeft acht beschermde stadsgezichten en 2.500 beeldbepalende panden. De binnenstad is als geheel aangewezen als beschermd stadsgezicht en omvat ca. 7.000 woningen.

De voorgaande gegevens leiden tot de volgende aantallen huurwoningen waarop 8a Bhw betrekking heeft:

Type monument	Geschatte omvang aantal woningen	Eigen woning	huurwoning
Rijksmonument	48.000 (80% van 60100 objecten)	40.000	10.000 ²
Gemeentelijk monument	30.000 (schatting 80% van 38.000 objecten)	25.000	7.500 ³
Beschermd stads- en dorpsgezicht	210.000 ⁴	105.000 ⁵	105.000

Rekening houdende met enerzijds dubbeltellingen en anderzijds onderschatting van het aantal verhuurbare eenheden per rijksmonument wordt het aantal woningen dat valt onder artikel 8a van het Besluit huurprijzen woonruimte geschat op 125.000.

² 2.000 restauratie instelling, 2.000 corporaties, 2.000 gemeentelijke instellingen, op basis van het aandeel particuliere huur in de vooroorlogse voorraad wordt het aantal particuliere huurwoningen met een status als rijksmonument op 4.000 geschat. Omdat ook rijkswoonhuismonumenten meerdere huurwoningen kunnen bevatten, zal het aantal in verhuurbare eenheden groter zijn. Totaal geschat op 20.000.

³ uitgaande van de verhouding huur-koop van 30/70 in de vooroorlogse voorraad.

⁴ Aannee is een gemiddelde van 600 woningen per beschermd stads- of dorpsgezicht. Dit resulteert voor de 350 beschermde "gezichten" in een totaal van 210.000 woningen.

⁵ Uitgaande van een verhouding 50% huur / 50% koop. Deze verhouding is ontleend aan de verhouding huur-koop in binnenstedelijke gebieden. De 50% huurwoningen bestaat voor ¾ uit particuliere huurwoningen. Het op deze aanname gebaseerde aantal

4.2 Extra instandhoudingskosten monumentwoningen

Macroniveau

Op basis van de behoefteraming monumenten 2001 (Bera 2001) en KWR 2000+ kan een eerste vergelijking worden gemaakt van de kosten voor onderhoud en herstel van woonhuismonumenten en de overige categorieën in de woningvoorraad. Tabel 1a en 1b geven een overzicht van de uitkomsten.

Behoefteraming 2001:				
rijksmonumenten	behoefte in % van de herbouwwaarde			
	Restauratie	Partieel herstel	Onderhoud	Totaal
woonhuizen en boerderijen	6,4%	2,8%	1,2%	10,4%

Tabel 1a: behoefte aan onderhoud en herstel op basis van Bera 2001

KWR 2000+	behoefte in % van de herbouwwaarde		
	Naoorlogs	vooororlogs	TOTAAL
sociale huur	3,6%	4,4%	2,9%
particuliere huur	5,3%	10,1%	6,6%
totaal	2,8%	7,6%	3,8%

Tabel 1b: behoefte aan onderhoud en herstel op basis van KWR 2000+

De behoefte aan onderhoud en herstel voor rijksmonumenten (10,4%) lijkt vergelijkbaar met de behoefte in de vooroorlogse particuliere huurwoningenvoorraad (10,1%).

Tabel 2 geeft een nader inzicht in de behoefte aan herstel van woningvoorraadcategorieën per kwaliteitsklasse op basis van de resultaten van KWR 2000+.

	Naoorlogs totaal	Vooroorlogs sociale huur	Vooroorlogs particuliere huur	Vooroorlogs totaal
uitstekend	0,6%	0,5%	1,4%	0,8%
goed	1,6%	2,1%	3,4%	2,5%
redelijk	3,2%	4,1%	7,4%	5,8%
matig	11,5%	12,2%	17,0%	16,2%
slecht	14,9%	15,3%	27,8%	26,5%
zeer slecht	n.a.	62,3%	45,5%	47,5%
totaal	2,8%	4,4%	10,1%	7,6%

Tabel 2: herstelkosten als percentage van de herbouwwaarde voor woningvoorraadcategorieën per kwaliteitsklasse

moet als een maximum worden beschouwd. Nemen we de eigendomsverhoudingen in de vooroorlogse gebieden als uitgangspunt, dan is de verhouding huur-koop 30%/70%.

Als we ervan uitgaan dat in het kader van dit onderzoek een vergelijking van instandhoudingskosten tussen verschillende categorieën met name relevant is voor de panden die geen of nauwelijks technische gebreken vertonen (de categorie uitstekend), dan kan worden geconstateerd dat het onderhoud als percentage van de herbouwwaarde voor rijksmonumenten nog het meest vergelijkbaar is met dat van de vooroorlogse particuliere huursector (monumenten, Bera 2001: 1,20% van de herbouwwaarde voor onderhoud; vooroorlogse particuliere huurwoningen, KWR 2000+: kwaliteitsklasse uitstekend; 1,35% van de herbouwwaarde nodig voor herstel).

Ook valt uit tabel 2 af te leiden dat de kosten voor onderhoud en herstel in alle onderscheiden kwaliteitsklassen voor vooroorlogse woningen gerelateerd aan de herbouwwaarde verhoudingsgewijs hoger zijn dan voor naoorlogse woningen. Het is aannemelijk dat de omvang van het geëxploiteerde bezit (niet of nauwelijks complexmatig) en de bouwwijze (respectievelijk de ouderdom) daarvoor belangrijke bepalende factoren zijn. Dat zou dan ook inhouden dat er voor instandhouding van monumenten geen sprake is van aanzienlijk hogere onderhoudskosten ten opzichte van (naar omvang en bouwwijze) vergelijkbare niet monumentale woningcomplexen.

Case studies

De hierna volgende analyses hebben betrekking op de 6 cases die zijn meegenomen in dit onderzoek. Het betreft voor alle duidelijkheid geen representatieve steekproef. De resultaten geven inzicht in de situatie, maar er kunnen geen harde kwantitatieve uitspraken worden gedaan op basis van het beschikbare materiaal. Daarbij geeft het beschikbare materiaal strikt genomen geen inzicht in de noodzakelijke extra instandhoudingskosten verbonden aan een monument, maar wel in het exploitatiegedrag van verhuurders in relatie tot monumenten.

Op basis van de verkregen gegevens van een aantal restaurerende instellingen en corporaties is een analyse gemaakt van de instandhoudingskosten in relatie tot de huur, de puntentelling conform het woningwaarderingstelsel en de WOZ-waarden. Een volledig overzicht van de resultaten is opgenomen in bijlage 1.

Let wel, omdat niet alle beheerders een onderscheid kunnen maken tussen rijksmonumenten en overige monumenten zijn alle monumentenpanden per beheerder samengevoegd.

De analyse laat zien dat er een grote differentiatie is naar alle waarden (punten, huur en WOZ-waarden) en indicatoren (onderhoudsinvestering in relatie tot puntenaantal, huur en WOZ-waarden). Verschillen zijn mogelijk te verklaren uit verschil in onderhoud- en huurbeleid, regionale verschillen in WOZ-waarden, e.a.. Ook is het mogelijk dat het verschil in onderhoud en huurbeleid wordt veroorzaakt door het verschil in beleid dat de huurcommissies tot 2001 hanteerden ten aanzien van monumenten.

Instandhoudingskosten zoals gemaakt of voorzien voor monumenten op basis van de opgegeven onderhoudskosten variëren van 0,41% tot 1,49% van de WOZ-waarde, voor niet monumenten van 0,21% tot 0,41% van de WOZ-waarde. Een vergelijking op basis van instandhoudingskosten gerelateerd aan de huur of het puntentotaal geeft eenzelfde beeld. De instandhoudingskosten voor monumenten lijken dus substantieel hoger dan voor vergelijkbare (gebaseerd op huurprijs, WOZ-waarden en puntentotaal) niet-monumentale woningen. Over de omvang daarvan kan op grond van deze analyse geen harde uitspraak worden gedaan. Daarvoor lopen de resultaten te ver uiteen.

Eerder hebben we geconstateerd dat de hogere onderhoudskosten niet uniek zijn voor monumenten, maar ook een relatie hebben met de bouwjaarklassen en beheervorm, respectievelijk omvang (complex versus verspreid bezit).

Onderzocht is tevens of er een relatie ligt tussen de instandhoudingskosten en de gevraagde huurprijs.

Kijken we hiervoor naar de huur van de woningen in relatie tot de maximale huur op basis van de puntentelling, dan valt in de cases op dat bij corporaties de huur van 50% tot 80% bedraagt van de maximaal redelijke huur. Voor de restaurerende instellingen ligt dit in de cases duidelijk anders. De gemiddelde huur ligt boven de maximaal redelijke huur (tabel 3).

	Vestia	Pre Wonen	Ymere	Stadsh.	HdKeyser	Nijestee
huur tov max niet mon	76%	65%	72%			
huur tov max mon	50%	65%	80%	127%	101%	58%

Tabel 3 : werkelijke huur als percentage van de maximale huur op basis van gemiddelde puntenaantal gebaseerd op in totaal ca. 7500 niet-monumenten en ca. 1600 woonhuismonumenten.

Hogere instandhoudingskosten voor monumentenpanden leiden in ieder geval bij de corporaties die in dit onderzoek zijn betrokken niet tot aanmerkelijk hogere huren (gerelateerd aan de puntentelling) dan voor niet-monumentale panden. Blijkbaar vangen de corporaties de meerkosten voor instandhouding van monumenten op binnen de exploitatie van het woningbestand als geheel. Voor de "restaurerende instellingen" die in dit onderzoek zijn betrokken is maximalisering van de huuropbrengst blijkbaar noodzaak om de (hogere) instandhoudingskosten te kunnen dekken.

4.3 **Overzicht subsidies en fiscale faciliteiten rijksmonumenten**

Besluit rijkssubsiëring instandhouding monumenten (Brim), vanaf 2006

De staatssecretaris van Ministerie OCenW kan financiële ondersteuning verlenen ten behoeve van de instandhouding van beschermde monumenten (artikel 34 Monumentenwet 1988). Dat geschiedt in de vorm van subsidie of een lening. In het Brim wordt onderscheid gemaakt tussen eigenaren van woonhuizen en boerderijen zonder agrarische functie en andere eigenaren. De eerste categorie komt in aanmerking voor een lening, de tweede voor subsidie. Aanvragen voor een lening worden ingediend bij het Nationaal Restauratiefonds, aanvragen voor subsidie bij de RDMZ.

De instandhoudingskosten worden niet volledig gesubsidieerd of gefinancierd. Als er sprake is van subsidie, dan is het percentage afhankelijk van het soort monument en van de juridische situatie van de eigenaar. De omvang van de lening is afhankelijk van de fiscale status van de eigenaar. De lening wordt verstrekt in de vorm van de Restauratiefonds-hypotheek.

Het Besluit rijkssubsiëring instandhouding monumenten is een uitvloeisel van het beleid, dat erop is gericht om een verschuiving te bewerkstelligen van restauratie naar planmatig onderhoud. Voor aanvragers van subsidie geldt als voorwaarde dat een meerjareninstandhoudings-

plan wordt opgesteld voor een periode van zes jaar. Dit plan is de basis voor subsidie. Deze voorwaarde geldt niet voor eigenaren die een beroep doen op een lening.

Onder woonhuizen worden verstaan alle panden die oorspronkelijk zijn gebouwd als woningen en ook de panden die tot woonhuis zijn verbouwd, zoals pakhuizen en watertorens. Monumenten die op grond van hun oorspronkelijke functie in aanmerking komen voor een subsidie (zoals kerken, molens, kastelen, buitenplaatsen), worden voor toepassing van de Brim niet als woonhuizen aangemerkt. Gebouwen voor liefdadigheid (bijvoorbeeld weeshuizen) en ook kazernes, kloosters en internaten komen ook in aanmerking voor subsidie, mits deze niet een primaire woonfunctie hebben.

De eigenaren van woonhuizen en boerderijen zonder agrarische functie komen in aanmerking voor een laagrentende lening, de zogenaamde Restauratiefonds-hypothec van het Nationaal Restauratiefonds. Eigenaren die recht hebben op fiscale aftrek van onderhoudskosten kunnen een (laagrentende) lening krijgen tot maximaal 70% van de door de fiscus vastgestelde aftrekbare kosten. Voor eigenaren zonder recht op aftrek geldt een maximum van 100%. Een Restauratiefonds-hypothec is gebonden aan een maximum. Deze bedraagt € 250.000. Ook geldt dat de vastgestelde fiscale onderhoudskosten hoger moeten zijn dan een grenswaarde in relatie tot de WOZ-waarde. Onderstaande tabel geeft daarvan een overzicht:

WOZ-waarde	Minimaal vastgestelde fiscale onderhoudskosten
Tot 100.000	5.000
100.000 tot 250.000	10.000
250.000 tot 750.000	25.000
750.000 tot 1.500.000	50.000
1.500.000 en hoger	75.000

Tabel 4: grenswaarden aftrekbare onderhoudskosten

Als de vastgestelde fiscale onderhoudskosten hoger zijn dan de grenswaarde vormt het gehele bedrag de basis voor de Restauratiefonds-hypothec.

De (annuïteiten)lening wordt verstrekt in de vorm van een hypothecaire lening voor een periode van 30 jaar. Men kan evenwel kiezen voor een kortere looptijd. Bovendien kan het Restauratiefonds een kortere looptijd voorstellen, bijvoorbeeld als de technische levensduur van de uitgevoerde werkzaamheden korter is dan de looptijd van de gevraagde lening.

De lening wordt aangeboden tegen een rente die 5% ligt onder de gemiddelde marktrente voor een hypothecaire lening met een rentevastperiode van 10 jaar. Het minimum rentepercentage is 1%, de rentevastperiode 10 jaar.

Decentrale overheden komen niet in aanmerking voor een lening, voor alle gebouwen geldt een vast subsidiepercentage; 30% over de subsidiabele kosten (onderhoud en partieel herstel).

Aangewezen organisaties voor monumentenbehoud (restaurerende instellingen) komen ook niet in aanmerking voor een lening, maar voor een subsidie waarvan het percentage gerelateerd is aan de categorie waartoe het monument behoort. Voor woonhuizen is dit percentage 25%.

Onder een aangewezen organisatie wordt verstaan: een privaatrechtelijke rechtspersoon die tot doel heeft zonder winstoogmerk het instandhouden van beschermde monumenten, die tenminste 20 beschermde monumenten in eigendom heeft en die naar het oordeel van de staatssecretaris beschikt over voldoende professionele deskundigheid. De aanwijzing als organisatie voor monumentenbehoud geschiedt op aanvraag.

De Brim wordt gefaseerd ingevoerd. Eigenaren van woonhuizen, niet zijnde aangewezen monumentenorganisaties en gemeenten, kunnen vanaf het jaar 2006 een beroep doen op de restauratiefonds-hypotheek. De andere eigenaren van woonhuismonumenten kunnen vanaf 2007 meerjarenplannen indienen voor het verkrijgen van subsidie over de jaren vanaf 2008.

In de Brim is een speciaal artikel opgenomen dat het mogelijk maakt om ook subsidie te verkrijgen voor het wegwerken van een restauratieachterstand. Eigenaren die in aanmerking komen voor een lening van het Restauratiefonds kunnen geen beroep doen op deze subsidie.

Voor 2006 is een budget beschikbaar gesteld van in totaal € 32,9 miljoen, waarvan voor woonhuizen en boerderijen zonder agrarische functie: € 4 miljoen.

Om in aanmerking te kunnen komen voor de "restauratieachterstandsubsidie" moet de behoefte aan herstel aanzienlijk zijn. Daarom zijn er per categorie monumenten ondergrenzen vastgesteld voor de subsidiabele kosten. Restauraties met een totaal aan subsidiabele kosten beneden deze grens komen niet in aanmerking voor restauratiesubsidie. Om te voorkomen dat enkele grote restauratieplannen beslag leggen op het gehele budget, zijn per categorie ook bovengrenzen vastgesteld. De grenzen voor woonhuizen en boerderijen zonder agrarische functie zijn: minimaal € 300.000 en maximaal € 500.000.

Eigenaren die geen recht hebben op fiscale aftrek van de onderhoudskosten komen in aanmerking voor een subsidie van 70% van de subsidiabele kosten. Heeft men wel recht op fiscale aftrek dan geldt een subsidiepercentage van 60%.

Ook gemeenten en provincies kunnen subsidie toekennen voor restauraties. Naast subsidie-mogelijkheden kennen bijvoorbeeld de gemeenten Leeuwarden, Dordrecht, Deventer, Schiedam, Utrecht en Rotterdam ook een Revolving Fund.

Mei 2001 hebben het Prins Bernhard Cultuurfonds en het Restauratiefonds een nieuw fonds in het leven geroepen: het Cultuurfonds voor Monumenten. Dit fonds is bestemd voor eigenaren van gemeentelijke en provinciale monumenten en panden in beschermde stads- en dorpsgezichten.

Het Cultuurfonds voor Monumenten kent een revolverend karakter: er worden laagrentende leningen verstrekt en geen subsidies. Het rentepercentage ligt 4,5% onder de marktrente met een minimum van 1,5%.

Er zijn Cultuurfondsen voor Monumenten in de provincies Groningen, Friesland, Overijssel, Gelderland, Utrecht, Noord-Holland, Zuid-Holland, Noord-Brabant en Zeeland. In totaal is bijna 24 miljoen euro beschikbaar.

Subsidieregelingen Amsterdam

In de gemeente Amsterdam bestaat voor eigenaren van gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden de mogelijkheid om een subsidie te krijgen voor instandhouding. De subsidie wordt na 15 jaar uitbetaald (subsidie-op-termijn). Volgens mondelinge informatie van

de gemeente geldt voor Stadsherstel dat 60% van de vastgestelde subsidiabele restauratiekosten wordt vergoed; voor woningcorporaties/gemeente wordt 50% van de vastgestelde subsidiabele restauratiekosten vergoed.

De gemeente Amsterdam remt inmiddels subsidieaanvragen af omdat de budgetten teruglopen. Voor de periode 2007-2010 zal er nieuw beleid worden geïmplementeerd. Voorgesteld wordt om een meerjarenonderhoudsplan verplicht te stellen. Daarnaast wil de gemeente een Amsterdams Revolving Fund instellen voor de financiering van de instandhouding van gemeentelijke monumenten. De beleidsvoorstellen zijn nog niet goedgekeurd.

Subsidieregelingen Delft

Eigenaren van gemeentelijke monumenten kunnen subsidie aanvragen voor cascoherstel en instandhouding van monumentale onderdelen van hun pand. Cascoherstel bestaat uit herstelwerkzaamheden aan fundering, gevels, dragende muren en daken. Monumentale onderdelen zijn onder meer stoepen, stucplafonds of plafondschilderingen.

Eigenaren van gemeentelijke monumenten kunnen kiezen voor een subsidie-bijdrage-ineens of subsidie-op-termijn (15 jaar). In het eerste geval bedraagt de subsidie 40% van de subsidiabele kosten (maximaal 40% van € 75.000,-) en bij subsidie-op-termijn 100%. De regeling geldt alleen voor natuurlijke personen, stichtingen en verenigingen.

Subsidieregeling Groningen

In de gemeente Groningen kan voor gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden een bijdrage worden verkregen op grond van de regeling "Beter verbeteren". De bijdrage bedraagt 40% van de kosten voor herstel van beeldbepalende aspecten en ornamenten op complexniveau.

Subsidieregeling Haarlem

Eigenaren van gemeentelijke monumenten in Haarlem komen in aanmerking voor een subsidie op termijn (15 jaar) van 100% van de 'aanvaarde kosten' met een maximum van € 45.380,- (Gemeentelijke Subsidieverordening Stadsvernieuwing 1 januari 2006). Voor (monumentale) woningwetwoningen kan een eenmalige bijdrage worden verkregen van 35% van de 'aanvaarde kosten' met een maximum van € 45.380,- per woning en € 317.650 per complex.

Fiscale regeling rijksmonumenten

Een eigenaar van een rijksmonument kan gebruikmaken van fiscale aftrekmogelijkheden van de onderhoud- en restauratiekosten (de zogenaamde monumentenregeling). Dit is in principe het geval wanneer hij belastingplichtig is voor de inkomstenbelasting of de vennootschapsbelasting. Gemeentelijke en provinciale monumenten of beeldbepalende panden in een beschermd stads- of dorpsgezicht komen voor deze regeling niet in aanmerking. Voor ondernemers maakt het overigens niet uit of het pand een rijksmonument is of niet. Zij hebben normaliter al ruimere mogelijkheden tot fiscale aftrek. De monumentale status van het pand is dan niet van belang.

Eigenaren van een rijksmonument dat verhuurd wordt mogen alleen de onderhoudskosten aftrekken en geen andere eigenaarkosten zoals afschrijving opstalverzekering, erfpacht en financieringskosten.

Om tot het daadwerkelijk aftrekbaar bedrag te komen, moeten:

1. de aftrekbare kosten worden verminderd met toegekende/ontvangen relevante subsidies;
2. de aftrekbare kosten worden verminderd met de voor de eigenaar geldende drempel.

Het restant van de kosten is aftrekbaar mits de som van deze kosten een bepaalde drempel te boven gaat. Als het om een verhuurde woning gaat, bedraagt de drempel 4 procent van de gemiddelde waarde in het economisch verkeer.

De fiscus maakt geen onderscheid tussen onderhoud en restauratie. Als aftrekbare kosten komen in aanmerking; alle kosten nodig voor de instandhouding van het pand, niet zijnde verbeteringen.

Let wel: corporaties, gemeenten en restaurerende instellingen zijn niet belastingplichtig. Zij kunnen dus ook geen gebruik maken van de fiscale mogelijkheden.

Als we ons, voor wat betreft de financiële/fiscale faciliteiten, concentreren op de corporaties, restaurerende instellingen en gemeenten, dan gelden de volgende regelingen:

Corporaties

Voor rijksmonumenten:

- 100% laagrentende lening van de fiscaal vastgestelde onderhoudskosten met een maximum van €250.000 euro per monument (ook voor niet belastingplichtige eigenaren stelt de belastingdienst (fictief) de aftrekbare onderhoudskosten vast);
- een drempelwaarde variërend van €5.000 tot maximaal €25.000 (gebaseerd op de WOZ-waarden van de panden van de beheerders die in dit onderzoek zijn opgenomen).

Voor gemeentelijke monumenten:

Afhankelijk van lokale/regionale regelingen, voor de gemeenten die in dit onderzoek zijn opgenomen

- subsidies variërend van 35% tot 50% van de subsidiabele kosten;
- eventueel subsidie op termijn met maximaal 100% subsidie;
- mogelijk gebruikmaking van lening via het Cultuurfonds.

Voor beeldbepalende panden:

Afhankelijk van lokale regelingen, in Amsterdam en Groningen worden beeldbepalende panden expliciet genoemd in de betreffende subsidieregelingen.

Corporaties komen niet in aanmerking voor subsidie in het kader van artikel 43 van de Brim; restauratieachterstandsubsidie ter hoogte van 70% van de subsidiabele kosten.

De kosten van regulier onderhoud van monumentenpanden in beheer bij corporaties bedragen van ca. €900 tot €1400 per jaar. Uitgaande van een meerjarenonderhoudsplan (overigens niet verplicht voor het verkrijgen van een Restauratiefonds-hypotheek) wordt de drempel

van €5.000 (voor WOZ-waarden tot 100.000) gemakkelijk gehaald. Voor hoger WOZ-waarden zal het, gezien de gemiddeld gerealiseerde of geprognosticeerde onderhoudsuitgaven, lastiger zijn om een beroep te doen op een Restauratiefonds-hypothek.

Om toch in aanmerking te kunnen komen voor een financiële bijdrage voor de instandhouding en eventueel "restauratieachterstandsubsidie" kunnen corporaties met substantieel (rijks)monumentenbezit overwegen dit bezit af te zonderen in een dochter die is aan te merken als een aangewezen organisatie voor monumentenbehoud.

Organisaties voor monumentenbehoud:

Voor rijksmonumenten:

- een subsidiebijdrage van 25% van de subsidiabele instandhoudingskosten op basis van een meerjarenplan;
- maximaal subsidiabele kosten voor een periode van zes jaar: €25.000 (dus maximale bijdrage ca. € 1040 per jaar);
- geen drempel;
- subsidie (70%) in kader van wegwerken restauratieachterstand mogelijk (art. 43 Brim).

Voor gemeentelijke monumenten:

- afhankelijk van lokale/regionale regelingen, zie onder corporaties.

Gemeenten:

Voor rijksmonumenten:

- een subsidiebijdrage van 30% van de subsidiabele instandhoudingskosten op basis van een meerjarenplan;
- maximaal subsidiabele kosten voor een periode van zes jaar: €25.000 (dus maximale bijdrage ca. € 1250 per jaar);
- geen drempel;
- subsidie (70%) in kader van wegwerken restauratieachterstand mogelijk (art. 43 Brim).

Voor gemeentelijke monumenten:

- afhankelijk van lokale/regionale regelingen, zie onder corporaties.

Conclusie

Eigenaren van (rijks)woonhuismonumenten kunnen een substantiële (zij het niet voor alle eigenaren gelijke) financiële bijdrage krijgen voor de instandhouding van monumenten. Corporaties in de duurdere woningmarktgebieden dreigen voor wat betreft financiële ondersteuning tussen wal en schip te geraken, tenzij ze maatregelen nemen om het bezit over te hevelen naar een aangewezen organisatie voor monumentenbehoud.

Eigenaren van gemeentelijke woonhuismonumenten kunnen veelal een beroep doen op gemeentelijke en soms regionale regelingen. De meeste grote monumentengemeenten bieden de mogelijkheid voor financiële ondersteuning van monumenteneigenaren. Eigenaren van beeldbepalende panden kunnen soms en eigenaren van overige panden in een beschermd stads- of dorpsgezicht kunnen in het algemeen geen beroep doen op financiële ondersteuning.

4.4 Effect van het nieuwe huurbeleid op monumentwoningen

Casestudies: relevant segment huurprijsregulering

Voor het totale bestand geldt dat op basis van de huidige huur 9% van de monumentenwoningen behoort tot het geliberaliseerde deel van de voorraad, voor niet monumenten is dat percentage 2% (zie tabel 5). Met uitzondering van Haarlem heeft geen van de woningcorporaties monumentenwoningen met een huur boven de liberalisatiegrens. Van de woonhuismonumenten van de restaurerende instellingen valt op dit moment 52% in het geliberaliseerde gebied.

Bij toepassing van de WOZ-waarden zou 15% van de monumentenwoningen in geliberaliseerd gebied vallen en 37% in het overgangsgebied. Hierbij is rekening gehouden met het uitgangspunt: geliberaliseerd blijft geliberaliseerd. Met andere woorden; voor 43% komt de huidige huurregulering te vervallen. Voor niet monumenten treedt ook een verschuiving op, maar nog altijd 71% blijft onder de huurregulering vallen. Doorvoering van het nieuwe stelsel heeft dus grotere gevolgen voor de monumenten.

Een overzicht van de verschuiving per categorie:

monumenten	geliberaliseerd		gereguleerd		overgang
	was	wordt*)	was	wordt	
corporaties	1%	9%	99%	51%	39%
restaurerende inst.	52%	52%	48%	30%	18%
totaal	9%	15%	91%	48%	37%

*) of blijft op basis van uitgangspunt: geliberaliseerd blijft geliberaliseerd

Tabel 5: verschuivingen per categorie

De verschuivingen variëren sterk per beheerder. Bij monumenten is de verschuiving bij Ymere het grootst. Bijna de helft van de monumentwoningen in de cases van Ymere komt terecht in het overgangsgebied.

Voor een gedetailleerd overzicht van de verschuivingen, zie bijlage 2

Casestudies: effecten aanpassing woningwaarderingstelsel

Om meer zicht te kunnen krijgen op de gevolgen van de veranderingen in het woningwaarderingstelsel voor de categorie woonhuismonumenten is per beheerder een uitsplitsing gemaakt van de woningen die nu niet geliberaliseerd zijn, d.w.z. een huur hebben die lager is dan € 604,72 per maand. Vervolgens is een uitsplitsing gemaakt naar de woningen die conform de huidige voorstellen op basis van hun WOZ-waarde tot het deel van de voorraad gaan behoren waarvoor de huurregulering in tact blijft en het deel dat in het overgangsgebied komt te vallen (zie bijlage 3).

Voor deze groep woningen is gekeken naar de mogelijke effecten van de vervanging van de punten voor de woonomgeving en woonvorm door de WOZ-waardefactor. Uit het bestand van Nijestee kan worden afgeleid dat gemiddeld de woonomgevingspunten voor monumenten 15,86 bedragen, voor niet-monumenten 17,39. De punten voor de woonvorm bedragen 2,62 voor monumenten en 2,61 voor niet-monumenten in Amsterdam (bestand Ymere, deze uitkomsten zijn ook gebruikt voor Stadsherstel en Haarlem). In Groningen ligt het puntenaantal

op 7,46 voor monumenten en 5,64 voor niet-monumenten. Voor Vestia en Hendrick de Keyser is een gemiddelde aangehouden tussen de getallen van Ymere en Nijestee. Voor de woningen die in het gereguleerde gebied vallen zijn de verschuivingen beperkt.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de wijziging in het gemiddelde puntenaantal per woning voor de verschillende beheerders.

gereguleerd	toe/afname puntenaantal	
	mon	niet-mon
Vestia Delft	-3%	-7%
Haarlem	+7%	+4%
Ymere	+11%	+5%
Stadsherstel A'dam	0%	
Hendrick de Keyser	+2%	
Nijestee Groningen	-5%	-7%

Tabel 6: verandering puntenaantal voor gereguleerd gebied

Er blijkt voor de woningen in het gereguleerde gebied weinig verschil in het effect voor monumenten of niet-monumenten.

Voor de woningen die in het overgangsgebied gaan vallen, ziet het beeld er anders uit.

overgang	toe/afname puntenaantal	
	mon	niet-mon
Vestia Delft	n.r.	n.r.
Haarlem	n.r.	+15%
Ymere	+21%	+16%
Stadsherstel A'dam	+20%	n.r.
Hendrick de Keyser	+10%	n.r.
Nijestee Groningen	+6%	+3%

Tabel 7: verandering puntenaantal voor overgangsgebied

In het overgangsgebied neemt het puntenaantal gemiddeld t.g.v. de invoering van de WOZ-waardefactor substantieel toe voor zowel monumenten als niet-monumenten.

Daarbij geldt in het overgangsgebied een opslag van 10% op de maximale huurprijsgrens.

5. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

De conclusies zoals hieronder geformuleerd zijn gebaseerd op een zestal casussen die totaal 1.431 monumenten en 10.013 niet-monumentenwoningen omvatten. Echter er is geen sprake van een representatieve steekproef en ook zijn niet alle gevraagde gegevens voor alle objecten beschikbaar. Harde uitspraken kunnen dan ook niet worden ontleend aan dit onderzoek. Wel geeft het een kwalitatief beeld, waarbij vooral opvalt hoe gedifferentieerd de praktijk is.

Conclusie 1 : aantal huurwoningen waarop 8a Bhw betrekking heeft

Het aantal Rijkswoonhuismonumenten is redelijk goed te bepalen op circa 10.000.

Het aantal verhuurbare eenheden in die voorraad bedraagt naar schatting 20.000.

Het aantal huurwoningen in beschermd stads- of dorpsgezicht is moeilijker te bepalen. Op basis van een aantal aannames wordt dit aantal op maximaal 105.000 woningen geschat (exclusief rijksmonumenten). Totaal vallen dus naar schatting 125.000 woningen onder de werking van art. 8 Bhw.

Conclusie 2: instandhoudingskosten

De instandhoudingskosten kunnen worden bepaald op basis van een macro-analyse en/of de casestudies.

Conclusie macroanalyse:

Gelet op de macroanalyse zijn er hogere instandhoudingskosten die echter niet uniek zijn voor monumenten. Ook andere delen van de woningvoorraad vergen hogere investeringen voor onderhoud. Dit geldt met name voor de oudere (vooroorlogse) particuliere huurwoningen.

Conclusie casestudies:

De casestudies op grond van de opgegeven instandhoudingskosten lijken aan te geven dat de instandhoudingskosten voor monumenten substantieel hoger zijn dan voor vergelijkbare niet-monumentale woningen (vergelijkbaar op basis van vergelijkbare huurprijs, WOZ-waarde en puntentelling). Over de omvang en oorzaken daarvan kan op grond van deze analyse geen harde uitspraak worden gedaan. Daarvoor lopen de resultaten te ver uiteen.

De huurprijs van monumentenwoningen in beheer bij corporaties ligt namelijk beduidend onder het maximum dat op basis van het woningwaarderingstelsel kan worden gevraagd. Niet kan worden geconcludeerd dat de huurprijs van monumenten in verhouding tot die van niet-monumenten gemiddeld hoger is vastgesteld. Met uitzondering van Haarlem heeft geen van de corporaties monumentenwoningen met een geliberaliseerde huurprijs.

Blijkbaar vangen de corporaties de meerkosten voor instandhouding van monumenten op binnen de exploitatie van het woningbestand als geheel en is er niet of nauwelijks aanleiding om de extra kosten voor instandhouding door de huurders te laten opbrengen.

Voor de "restaurerende instellingen" ligt de situatie anders. Zowel de absolute huurprijs als ook de huurprijs per punt ligt beduidend boven die van de huur bij corporaties. Een groot deel van de woningen is geliberaliseerd (respectievelijk 44% voor Stadsherstel Amsterdam en 52% voor Hendrick de Keyser). Maximalisering van de huuropbrengst is blijkbaar noodzaak om de (hogere) instandhoudingskosten te kunnen dekken.

Konden we eerder vaststellen dat de differentiatie in instandhoudingskosten per beheerder sterk verschilt, dit geldt eveneens voor de opbrengstenkant. Globaal kan worden gesteld dat corporaties een hogere opbrengst niet nodig hebben en restaurerende instellingen de opbrengst proberen te maximaliseren.

Conclusie 3: financiële ondersteuning

Corporaties en restaurerende instellingen zijn vrijgesteld van vennootschapsbelasting. Zij kunnen dus geen beroep doen op de fiscale regeling voor (rijks)monumenten.

Corporaties kunnen voor de instandhouding van rijksmonumenten met ingang van 2008 een beroep doen op een laagrentende lening van het Restauratiefonds. Gezien de grenswaarden die voor het verstrekken van een lening in acht worden genomen dreigen corporaties voor het monumentenbestand met een WOZ-waarde boven € 100.000,- tussen wal en schip te vallen, tenzij onderhoud wordt "opgespaard" of het bezit wordt overgeheveld naar een dochter die kan worden aangemerkt als een aangewezen organisatie voor monumentenbehoud.

Restaurerende instellingen kunnen vanaf 2008 een subsidie krijgen van 25% over de kosten van instandhouding (gebaseerd op een zesjarenonderhoudsplan).

Eigenaren van gemeentelijke woonhuismonumenten kunnen veelal een beroep doen op gemeentelijke en soms regionale regelingen. De meeste grote monumentengemeenten bieden de mogelijkheid voor financiële ondersteuning van monumenteneigenaren.

Ook eigenaren van beeldbepalende panden kunnen veelal een beroep doen op een (lokale) subsidieregeling, de eigenaren van overige panden in een beschermd stads- of dorpsgezicht kunnen in het algemeen geen beroep doen op financiële ondersteuning.

Ook op het gebied van financiële ondersteuning is dus sprake van een te grote differentiatie om algemeen geldende uitspraken te kunnen doen.

Conclusie 4: gevolgen wijzigingen beleid

Het nieuwe huurbeleid leidt ertoe dat een deel van de huurwoningen in het niet gereguleerde gebied komt te vallen (overgangsgebied of geliberaliseerd gebied). De verschuiving varieert in de cases van 0% tot 60% bij monumentenwoningen. De huurwoningen van restaurerende instellingen vallen nu reeds voor globaal 50% in het geliberaliseerde gebied. Daarin komt geen verandering onder het nieuwe beleid. Van de woningen in beheer bij corporaties schuift een beperkt deel door naar het geliberaliseerde gebied, voor monumenten is dit 8% van de voorraad.

Het puntentotaal op basis van het woningwaarderingssysteem neemt onder het nieuwe beleid in de cases praktisch over de hele linie toe (uitzondering; woningen in het gereguleerde gebied van Vestia en Nijestee). Voor de woningen in het gereguleerde gebied is de toename over het algemeen marginaal, voor het overgangsgebied echter substantieel. Daarbij is overigens weinig verschil te constateren tussen de gevolgen voor monumenten en niet-monumenten.

Slotom: specifiek huurbeleid voor monumenten lijkt op grond van de conclusie dat de hogere instandhoudingskosten niet uniek zijn voor deze categorie, niet gerechtvaardigd.

Daar staat tegenover dat restaurerende instellingen, in tegenstelling tot corporaties, zich exclusief richten op de exploitatie van een categorie woningen en substantieel hogere instandhoudingskosten maken. Om een beslissing over huurbeleid voor monumenten te kunnen onderbouwen is het gewenst meer inzicht te krijgen in:

- de mate waarin monumenteneigenaren gebruik maken van de mogelijkheid om de opslag van 30% respectievelijk 15% toe te passen;
- de effecten van het nieuwe stelsel voor instandhouding van rijksmonumenten op de exploitatie van het monumentenbestand
- de effecten van lokale en regionale regelingen op de exploitatie van gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden.

Met betrekking tot dit laatste punt moet worden opgemerkt dat het niet onwaarschijnlijk is dat in de nabije toekomst gemeenten hun regelingen zullen afstemmen op de regeling voor rijksmonumenten, d.w.z. meer nadruk op onderhoud en financiering in plaats van subsidie.

Het is te overwegen om voor de bestaande beheersituaties de “opslagregeling” te laten vervallen (of te bevriezen), ervan uitgaande dat daardoor de huidige huur niet naar beneden wordt bijgesteld. Beheerders die dit nodig achten, hebben hoogstwaarschijnlijk al een beroep gedaan op de mogelijkheid tot het toepassen van de opslag.

Anders ligt dat voor nieuwe situaties, bijvoorbeeld als een restaurerende instelling een pand aankoopt en grondig restaureert. Een huurvaststelling, waarbij rekening wordt gehouden met de omvang van de investering en de hoogte van de subsidie, lijkt hiervoor een passender oplossing.

6. **GERAADPLEEGDE LITERATUUR**

Elbers, 2006. Jaaruitgave monumenten.

Stichting Nationaal Contact, 2005. Monumenten Jaarboek. Amsterdam: Stichting NCM.

Bijlage 1

ANALYSE DATA

Bijlage 2

OVERZICHT VERSCHUIVINGEN HUURPRIJSREGULERING

Bijlage 3

EFFECTEN WONINGWAARDERINGSSTELSEL