

Vergaderjaar 2009–2010

27 926

Huurbeleid

Nr. 146

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN, WIJKEN EN INTEGRATIE

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 19 februari 2010

In deze brief ga ik in op twee onderwerpen die te maken hebben met de berekening van de maximale huurprijzen bij twee bijzondere categorieën woningen: het gaat om woningen die de status van rijksmonument hebben, en om woningen die liggen in een gebied dat is aangewezen als beschermd stads- of dorpsgezicht. Bij beide categorieën is, samenhangend met hun speciale status en de veronderstelde hogere kosten voor de verhuurder, een hogere maximale huurprijs mogelijk dan de «normale» maximale huurprijs op basis van het Woningwaarderingstelsel (de WWS puntentelling). De huurcommissies hebben op grond van artikel 8a van het Besluit huurprijzen woonruimte (Bhw) beleidsvrijheid om de noodzaak en de hoogte van de hogere maximale huurprijs vast te stellen. In de praktijk komt dit erop neer dat door de huurcommissies een toeslag van 30% wordt gehanteerd bij rijksmonumenten en dat bij woningen in beschermde gebieden een toeslag van 15% kan worden toegekend, afhankelijk of er investeringen zijn gedaan samenhangend met te behouden elementen van de woning.

Om verschillende redenen is omtrent beide toeslagen discussie ontstaan: de discussie bij de woningen die een rijksmonument zijn betreft de uniformiteit van beleid door de huurcommissies, meer in het bijzonder het voorheen afwijken daarvan door de huurcommissie Amsterdam, terwijl de discussie bij de woningen gelegen in een beschermd gebied de noodzaak van de daar geldende toeslag betreft. Ik zal in deze volgorde op de discussies ingaan, en voor beide toeslagen voorstellen doen. Op een verzoek van uw Kamer uit januari 2008 om te worden geïnformeerd over dit dossier heeft mijn voorganger mevrouw Vogelaar u in september 2008 een brief met een tussenstand toegezonden.

De toeslag bij woningen die een rijksmonument zijn

Voor woningen met de status van rijksmonument hanteren de huurcommissies een toeslag van 30% bovenop de maximale huurprijs die wordt berekend volgens de systematiek van het WWS. Dit beleid wordt geaccepteerd door huurders en verhuurders en leidt nergens tot problemen.

Alleen de huurcommissie Amsterdam week daar lange tijd vanaf. Deze huurcommissie ging voor de bepaling van de hoogte van de toeslag uit van een systematiek die was gebaseerd op investeringskosten. De aldus berekende toeslag kon hoger uitvallen dan het toepassen van een 30% opslag. De huurcommissie Amsterdam is een aantal jaren geleden van deze systematiek afgestapt. De redenen hiervoor waren gelegen in de onduidelijkheid van de gehanteerde formule, die voor zowel huurders als verhuurders ondoorzichtig was, en in de wens om aan te sluiten bij het beleid van de overige huurcommissies zodat overal in het land een uniform beleid geldt. Sindsdien wordt ook door de huurcommissie Amsterdam de toeslag van 30% toegepast.

Een aantal verhuurders is in gevallen waar het tot een geschil is gekomen tegen de beslissing van de huurcommissie Amsterdam in beroep gegaan. De kantonrechter in Amsterdam heeft de verhuurders in het gelijk gesteld, en daarbij overwogen dat een beslissing van de huurcommissie om het beleid ten aanzien van de berekening van de toeslag te wijzigen alleen kon worden genomen op basis van wijziging van de regelgeving. Tegelijkertijd speelt dat ter zake door de Procureur-generaal bij de hoge Raad een cassatieprocedure in het belang van de wet is gestart, waarbij het ministerie van VROM om haar visie is gevraagd. Het is gewenst dat in deze zaak duidelijkheid komt.

Ik heb daarom besloten om de toeslag op de «normale» maximale huurprijs voor woningen die een rijksmonument zijn te bepalen op 30%. Het Bhw zal daarop worden aangepast. Mijn overwegingen hierbij zijn dat dit aansluit op de systematiek zoals die door de huurcommissies overal in Nederland zonder problemen wordt toegepast, en dat het niet waarschijnlijk is dat verhuurders in Amsterdam hogere kosten hebben bij het in standhouden van monumentale woningen dan verhuurders elders. Ook een onderzoek dat in 2006 door PRC Bouwcentrum¹ is uitgevoerd naar de huurprijzen bij monumenten (bijgevoegd), geeft daarvoor ook geen aanwijzing². Verder biedt dit duidelijkheid aan huurders en verhuurders.

De toeslag bij woningen gelegen in een beschermd stads- of dorpsgezicht

Voor woningen gelegen in gebieden die zijn aangewezen als beschermd stads- of dorpsgezicht kan eveneens een toeslag gelden bovenop de normale maximale huurprijs op basis van het WWS. De huurcommissies toetsen of er door de verhuurder investeringen zijn gedaan die samenhangen met het behouden van waardevolle elementen van de woning, en kunnen in voorkomende gevallen een toeslag toekennen van maximaal 15%, waarbij vrijwel altijd het maximum wordt toegekend; alle huurcommissies hebben op dit punt hetzelfde beleid.

De figuur van aangewezen beschermd stads- of dorpsgezicht bestaat al decennia; de selectie van gebieden wordt gemaakt door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. De nog aan te wijzen gebieden betreffen alle stadsdelen van vóór 1940.

Door een aantal gemeenten met relatief veel gebieden die zijn aangewezen of op de nominatie staan om nog te worden aangewezen, wordt gevreesd dat de toeslag van 15% ertoe leidt dat het aantal betaalbare woningen afneemt. Bovendien zijn zij van mening dat de hiervoor genoemde studie van PRC Bouwcentrum aantoont dat de toeslag overbodig is. Zij vragen om het laten vervallen van de mogelijkheid om een toeslag toe te kennen. De Federatie van monumentengemeenten heeft de vaste commissie voor WWI van uw Kamer in 2008 hierover een brief gestuurd. De minister van OCW heeft de vorige minister voor WWI, om reden dat hij de snelle medewerking wil verkrijgen van de gemeenten waar nog gebieden moeten worden aangewezen, waarbij het m.n. gaat

¹ PRC Bouwcentrum: Onderzoek naar huurprijs van een rijksmonument, 2006. Dit onderzoek werd gedaan in het kader van het wetsvoorstel van de toenmalige minister Dekker voor de modernisering van het huurbeleid. Toen bleek dat voor dit wetsvoorstel onvoldoende parlementaire steun bestond, is deze studie niet meer aan de Tweede Kamer aangeboden.

² Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer.

om Amsterdam en Haarlem, eveneens gevraagd de toeslag te laten vervallen. Voor alle duidelijkheid: de toeslag van 30% bij rijksmonumenten wordt niet ter discussie gesteld door de minister van OCW en de gemeenten.

Ik neem het standpunt van de minister van OCW en de gemeenten niet over. Landelijk bedraagt het aantal huurwoningen gelegen in beschermde stads- en dorpsgezichten ca. 105 000. Op een huursector van meer dan drie miljoen huurwoningen, waarvan 95% onder de huurprijsregulering valt, is dit een gering aandeel. Het valt niet goed in te zien dat de betaalbaarheid hiermee in het gedrang komt. Temeer, daar het toekennen van een toeslag niet automatisch betekent dat de maximale huurprijs zodanig hoog wordt dat de woning onbereikbaar wordt voor de lagere inkomens. Als bijvoorbeeld de maximale huurprijs van een woning € 400,- per maand bedraagt, dan is deze na toepassing van de toeslag € 460,-; dat is dan nog ruim onder de liberalisatiegrens van € 647,56. Verder laat het onderzoek van PRC Bouwcentrum zien dat de woningcorporaties steeds bereid zijn om afspraken te maken met gemeenten over het bereikbaar houden van woningen in aangewezen gebieden, en een lagere huurprijs in rekening brengen dan het maximum. Er is dus voor gemeenten onvoldoende reden om bezorgd te zijn over de betaalbaarheid en om niet mee te werken aan het aanwijzen van nog te beschermen gebieden. Daar staat tegenover dat veel verhuurders, en dan met name de Stichtingen Stadsherstel en particuliere verhuurders, in de aangewezen gebieden hun exploitatie hebben afgestemd op de hogere maximale huurprijs. Het laten vervallen van de toeslag zou deze verhuurders in exploitatieproblemen kunnen brengen. Verhuurders voeren daarbij aan dat de gemeentelijke bureaus monumentenzorg vaak een verzoek doen om bij woningen in een beschermd gezicht die op zich geen monumentale status hebben, maar wel beeldbepalend zijn of historisch interessant, om daar originele elementen te behouden en eventueel te restaureren. Er zijn naar mening van de verhuurders, die ik plausibel acht, mede daarom wel degelijk meerkosten. Om deze redenen handhaaf ik de mogelijkheid van een toeslag in aangewezen beschermde stads- en dorpsgezichten. In lijn met het vastleggen van de toeslag bij rijksmonumenten op 30%, zal ik in het Bhw opnemen dat deze toeslag 15% bedraagt; de (theoretische) mogelijkheid voor huurcommissies om deze toeslag anders vast te stellen komt daarmee te vervallen, hetgeen voor huurders en verhuurders meer duidelijkheid oplevert.

Het verzoek van de gemeenten heeft mij wel ertoe gebracht om de wenselijkheid van de toeslag te bezien voor de veel grotere naoorlogse woningvoorraad. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed heeft geen concrete plannen voor het aanwijzen van naoorlogse gebieden, maar het zou kunnen dat dit op enig moment in de toekomst wel gaat gebeuren. Een toeslag voor woningen in naoorlogse gebieden lijkt me minder in de rede liggen, omdat het dan veel meer gaat om in serie gebouwde woningen waarbij andere bouwtechnieken zijn toegepast dan bij vooroorlogse woningen. Dat is in lijn met de conclusie uit de studie van PRC Bouwcentrum, dat de onderhoudsbehoefte als percentage van de herbouwwaarde geringer is bij de naoorlogse woningvoorraad dan bij de vooroorlogse.

En aangezien nog geen naoorlogse gebieden zijn aangewezen en de toeslag daar dus niet van toepassing is, hebben de daar werkzame verhuurders er bij hun investeringsbeslissingen ook geen rekening mee

gehouden. Er treden voor verhuurders dan ook geen exploitatieproblemen op. Ik zal met het oog op de toekomst daarom in de regelgeving opnemen dat de toeslag van 15% alleen geldt voor vooroorlogse gebieden.

De minister voor Wonen, Wijken en Integratie,
E. E. van der Laan