



MONUMENTENBELEID
HUURCOMMISSIES

Versie: januari 2011

VOORWOORD

In de afgelopen jaren heeft de Huurcommissie vele geschillen over huurprijzen van woningen in monumenten beslecht. In de huurcommissiepraktijk én in de rechtspraktijk blijkt dat de wetgeving ruimte biedt voor (beperkt) uitvoeringsbeleid. Dat landelijke uitvoeringsbeleid is neergelegd in een beleidsnotitie.

De inhoud van deze notitie geeft de beleidslijn weer waar de Huurcommissie in het algemeen van uitgaat. De zittingscommissie behoudt echter de vrijheid om bij het behandelen en beslissen van de individuele geschillen gemotiveerd af te wijken van wat er in dit boek staat.

De Huurcommissie verwacht dat deze beleidsnotitie zal bijdragen tot een verhoging van de kwaliteit en uniformiteit bij de behandeling van zaken.

Tevens kan de notitie dienen als basis voor overleg tussen huurders en verhuurders over huurprijzen in monumenten, waardoor onnodige geschillen mogelijk kunnen worden voorkomen.

Het Bestuur van de Huurcommissie
Den Haag, januari 2011

Aangepast aan wetswijzigingen (IHH2)
per 1 augustus 2003

Aangepast aan vervallen verouderingsaftrek
per 1 juli 2004

Geactualiseerd juli 2008

De huidige versie van de beleidsnotitie van jan 2011 vervangt de versie van juli 2008. Het voorwoord is geactualiseerd.

Regelgeving

Artikel 8a van het Besluit Huurprijzen woonruimte (Bhw)

“Indien woonruimte bestaat uit of deel uitmaakt van een beschermd monument als bedoeld in artikel 1, onder d, van de Monumentenwet 1988 (Stb. 638) en indien woonruimte behoort tot een beschermd stads- en dorpsgezicht als bedoeld in artikel 1, onder g, van die wet, in dit geval voor zover vanwege het behoren tot een beschermd stads- en dorpsgezicht door de verhuurder noodzakelijkerwijs aan deze woonruimte gelden zijn besteed, beoordeelt de huurcommissie de redelijkheid van een wijziging van de huurprijs als bedoeld in artikel 255 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, en de artikelen 11, eerste en derde lid, en 16, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, met inachtneming van de door de verhuurder voor de instandhouding van de monumentale waarde gemaakte kosten. Het bepaalde in de artikelen 5 is niet van toepassing”.

Artikel 1 van de Monumentenwet

d . beschermde monumenten: onroerende monumenten welke zijn ingeschreven in de ingevolge deze wet vastgestelde registers;

g. beschermde stads- en dorpsgezichten: stads- en dorpsgezichten die door Onze minister en Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer als zodanig ingevolge artikel 35 van deze wet zijn aangewezen, met ingang van de datum van publicatie van die aanwijzing in de Nederlandse Staatscourant.

Berekening van de huurprijs door de Huurcommissie

In artikel 8a Bhw staat dat de huurcommissies rekening houdt met de door de verhuurder voor instandhouding van de monumentale waarde gemaakte kosten; een wijze van berekenen wordt echter niet gegeven. De Huurcommissie heeft gekozen voor een methode waarbij de woning wordt gewaardeerd door middel van het woningwaarderingstelsel (puntentelling) met een vaste opslag op de huurprijs.

Waarom een hogere huurprijs

Voor de instandhouding van monumenten en beeldbepalende elementen aan een woning zijn extra kosten verbonden omdat de eigenaar is gebonden aan bepaalde eisen en richtlijnen. Mede op grond van ervaringcijfers van de Rijksdienst voor monumentenzorg acht de Huurcommissie het redelijk om de verhuurder tegemoet te komen in deze extra kosten door niet alleen uit te gaan van de normale woningwaardering (puntentelling), maar van een aangepaste berekeningsmethodiek en een vaste opslag op de huurprijs van 30% of 15%.

Let op

In artikel 8a Bhw wordt expliciet aangegeven dat uitsluitend van rijkswege beschermde monumenten en van rijkswege aangewezen beschermde stads- en dorpsgezichten in aanmerking komen voor een opslag op de reguliere huurprijs.

De door een gemeente aan percelen of gebieden toegekende monumentale statussen als: gemeentelijk monument, beeldbepalende pand, gemeentelijk beschermd stadsgezicht, etc. komen in de Monumentenwet 1988 niet voor.

Woonruimte die bestaat uit of deel uit maakt van een perceel met een door de gemeente toegekende monumentale status komt dus niet voor een opslag in aanmerking.

Wanneer wordt monumentenberekening toegepast

- Als er sprake is van een rijksmonument en het pand voldoet aan hetgeen in de regelgeving is omschreven, dan wordt altijd de monumentenberekening toegepast (dus + 30%).
- Bij panden die gelegen zijn binnen beschermd stads- en dorpsgezicht is de monumentenberekening eveneens van toepassing. Een toegevoegde voorwaarde is dat er ook aantoonbaar investeringen moeten hebben plaatsgevonden voor het in stand houden van “beeldbepalende elementen”. Hiermee worden onroerende elementen bedoeld waaraan bij restauratie/renovatie, bepaalde eisen worden gesteld op grond van de monumentenwet.
- Voor panden binnen beschermd stad- en dorpsgezicht geldt bovendien dat deze ten minste 50 jaar oud moeten zijn (afgeleid van artikel 1, eerste lid Monumentenwet 1988).
- De monumentenberekening (toeslag) geldt zowel voor zelfstandige als onzelfstandige woningen.

Actief / passief beleid

Om te bepalen of er sprake is van een rijksmonument wordt door het secretariaat actief navraag gedaan bij de Rijksdienst voor Monumentenzorg te Zeist of eventueel bij de betreffende gemeente. De Huurcommissie voert een actief beleid, wat wil zeggen dat de monumentenberekening altijd wordt toegepast als tijdens het onderzoek blijkt dat er sprake is van een monument (Actieve toets).

Is er sprake van een woning in een beschermd stads- en dorpsgezicht dan wordt alleen de monumentenberekening toegepast als huurder of verhuurder zich tijdens de procedure hierop beroepen (Passieve toets).

Methodiek

1. waarderingstelsel

- Als de zelfstandige woonruimte voldoet aan de hiervoor genoemde criteria en er is sprake van een rijksmonument of men beroept zich op de status van beschermd stads- en dorpsgezicht, dan wordt de maximale huurprijs bepaald door middel van het waarderingstelsel (puntentelling) volgens bijlage I, onder A van het Bhw, met inachtneming van onderstaande systematiek.
- Als er sprake is van een onzelfstandige woonruimte in een rijksmonument, of men beroept zich op de status van beschermd stads- en dorpsgezicht, dan wordt de maximale huurprijsgrens berekend conform bijlage I, onder B van het Bhw, met in achtneming van onderstaande systematiek.

2. verouderingsaftrek bij zelfstandige woningen

Per 1 juli 2004 vervallen.

3. waardering woonomgeving bij zelfstandige woningen

rijksmonument

De wettelijke mogelijkheid van aftopping van de waardering woonomgeving wordt in beginsel toegepast

- Bij een woning met een totaal oppervlak van de vertrekken en overige ruimten van minder dan 35 m² kan aftopping worden toegepast op het onderdeel Woonomgeving.

beschermd stads- en dorpsgezicht

De wettelijke mogelijkheid van aftopping van de waardering woonomgeving wordt in beginsel toegepast

- Bij een woning met een totaal oppervlak van de vertrekken en overige ruimten van minder dan 35 m² kan aftopping worden toegepast op het onderdeel Woonomgeving.

Het waarderingsstelsel (puntentelling) voor onzelfstandige woningen kent geen waardering voor Woonomgeving, en dus ook geen aftopping.

4. toeslag bij zelfstandige woonruimte

rijksmonument

Een toeslag op de huurprijs van 30%

- Voor het bepalen van de uiteindelijke maximale huurprijsgrens wordt de bij het puntenaantal behorende huurprijs verhoogd met een toeslag van 30%.

beschermd stads- en dorpsgezicht

Een toeslag op de huurprijs van 15%

- Voor het bepalen van de uiteindelijke maximale huurprijsgrens wordt de bij het puntenaantal behorende huurprijs verhoogd met een toeslag van 15%.
- **Let wel: alleen als aantoonbaar extra investeringen zijn gedaan voor instandhouding van de monumentale waarde ná de formele aanwijzing.**

5. toeslag bij onzelfstandige woonruimte

rijksmonument

Een toeslag op de huurprijs van 30%

- Voor het bepalen van de uiteindelijke maximale huurprijsgrens wordt de bij het puntenaantal behorende huurprijs verhoogd met een toeslag van 30%.

beschermd stads- en dorpsgezicht

Een toeslag op de huurprijs van 15%

- Voor het bepalen van de uiteindelijke maximale huurprijsgrens wordt de bij het puntenaantal behorende huurprijs verhoogd met een toeslag van 15%.
- **Let wel: alleen als aantoonbaar extra investeringen zijn gedaan voor instandhouding van de monumentale waarde ná de formele aanwijzing.**

Schematisch overzicht berekening huurprijzen van monumentenwoningen

Type woonruimte	Aftopping van de waardering woonomgeving	Halvering van de verouderingsaftrek bij investeringen	Monumententoeslag op de maximale huurprijs
Zelfstandige woning in een rijksmonument	ja	Vervallen per 1 juli 2004	30%
Onzelfstandige woning in een rijksmonument	n.v.t.	Vervallen per 1 juli 2004	30%
Zelfstandige woning in beschermd stads- en dorpsgezicht	ja	Vervallen per 1 juli 2004	15% onder voorwaarden
Onzelfstandige woning in beschermd stads- en dorpsgezicht	n.v.t.	Vervallen per 1 juli 2004	15% onder voorwaarden

Aanvulling huurcommissie in het ressort Amsterdam:

Woonruimte gelegen binnen een beschermd stads- en dorpsgezicht:

Door de huurcommissie in het ressort Amsterdam wordt, bij een woonruimte die is gelegen binnen een beschermd stads- en dorpsgezicht, de toeslag op de maximale huurprijsgrens alleen toegepast als de **extra** investeringen voor de instandhouding van de monumentale waarde een ondergrens van € 2.268,90 (f.5.000) te boven gaan.

Uitsluitend **extra** kosten voor de instandhouding van de monumentale waarde die zijn geïnvesteerd **ná** de formele aanwijzing komen in aanmerking. Vóór de formele aanwijzing konden er immers geen eisen op grond van de Monumentenwet 1988 worden gesteld.

De extra investeringen ná de formele aanwijzing kunnen echter wel gespreid in de tijd (dus over een reeks van jaren) hebben plaatsgevonden.