

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

1047

Vragen van het lid **Poppe** (SP) aan de staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer over *de huurprijs van monumenten*. (Ingezonden 20 maart 2000)

1

Heeft u kennisgenomen van het artikel «Actie tegen maximale huurprijs monumenten»?¹ Kloppen de daar vermelde feiten?

2

Is de interpretatie die de Huurcommissie Amsterdam geeft aan artikel 8a van het Besluit Huurprijzen Woonruimte conform de letter en de intenties van de wet? Zo ja, acht u een verhoging van de maximale huurprijs met een factor drie (voorbeeld Woonbond) ten gevolge van de aanwijzing tot rijksmonument acceptabel? Zo neen, bent u bereid de huurcommissie te instrueren over een juiste interpretatie?

3

Veranderd er bij de fundamentele herziening van de huurwetgeving² iets aan de positie van huurders van rijksmonumenten?

4

Zo neen, deelt u de mening dat uiterlijk bij de fundamentele herziening ook het probleem van de huren van rijksmonumenten dient te worden opgelost, zodat deze woningen ook in de toekomst

toegankelijk blijven voor de huurders met een benedenmodaal inkomen?

¹ Woonbondig, maart 2000, pag. 6

² Wetsvoorstellen 26 089 Vaststelling van titel 7.4 (Huur) van het Burgerlijk Wetboek en 26 090 (Integratie Huurprijzenwet woonruimte en Wet op de huurcommissies in een uitvoeringswet huurprijzen woonruimte).

Antwoord

Antwoord van staatssecretaris **Remkes** (Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer). (Ontvangen 6 april 2000)

1

Ik heb kennis genomen van dat artikel. Ik heb geen aanleiding te twifelen aan de juistheid van de in dat artikel genoemde feiten.

2

De interpretatie van de Huurcommissie Amsterdam is conform de letter en de intenties van artikel 8a van het Besluit huurprijzen woonruimte. Kernpunt hierbij is dat voor rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden in een beschermd stads- en dorpsgezicht de huurcommissie de bevoegdheid heeft de redelijkheid van een huurprijs of een wijziging daarvan te beoordelen met inachtneming van de noodzakelijke kosten voor instandhouding van de monumentale waarde van de woning. Om aan deze bevoegdheid uitvoering

te geven, worden door de huurcommissies in de onderscheidenlijke ressorten verschillende methoden gehanteerd om een maximaal huurprijsniveau vast te stellen op grond waarvan een verhuurder via de huuropbrengst een redelijke vergoeding kan ontvangen voor de door de verhuurder gemaakte instandhoudingskosten. De meeste huurcommissies hanteren daartoe een systeem van opslagen op de maximale huurprijsgrens dat kan worden afgeleid uit het woningwaarderingssysteem. Indien een woning op grond van de voordracht van een gemeente wordt toegevoegd aan de lijst van rijksmonumenten, of wordt aangemerkt als gemeentelijk monument of beeldbepalend pand in een beschermd stads- en dorpsgezicht, is het mogelijk dat als gevolg van het met instandhouding gemoeide kostenniveau, de maximale huurprijsgrens van een woning sterk stijgt. In het in Woonbondig aangehaalde voorbeeld van een kleine Amsterdamse monumentenwoning, bedroeg dit een verdrievoudiging. Van een dergelijke sterke stijging zal natuurlijk lang niet in alle gevallen sprake zijn. Hierbij is van belang dat bij de aanwijzing tot rijksmonument, gemeentelijk monument of beeldbepalend pand in een beschermd stads- en dorpsgezicht,

weliswaar de maximale huurprijsgrens kan wijzigen, maar dat dit geen directe gevolgen behoeft te hebben voor de daadwerkelijke huurprijs die aan een huurder in rekening wordt gebracht. Ten eerste kan, gesteld dat de maximale huurprijs sterk is gestegen, de verhuurder de huurprijs voor een zittende huurder pas flink verhogen (via harmonisatie ineens) bij het sluiten van een huurcontract met een nieuwe huurder. Als op de huur van de woning de Huurprijzenwet woonruimte van toepassing is, dan bedraagt de maximale huurstijging per woning ook voor een tot rijksmonument verklaarde huurwoning 3,8% (per 1 juli 2000). Ten tweede zal het huurprijsniveau dat een verhuurder zal voorstellen, bij wijziging van de maximale huurprijsgrens door aanwijzing tot rijksmonument, gemeentelijk monument of beeldbepalend pand in een beschermd stads- en dorpsgezicht, sterk afhangen van het door die verhuurder gevoerde huurprijsbeleid. Zo worden, naar mijn informatie, vele tot rijksmonument verklaarde huurwoningen verhuurd door sociale verhuurders. Het mag worden aangenomen, gezien de aan sociale verhuurders opgedragen doelstelling, dat zij bij het bepalen van een huurprijs rekening houden met de rol die de betreffende woning speelt in het betaalbaar huisvesten van huurder met een benedenmodaal inkomen. Gelet hierop zal de praktijk een meer divers beeld laten zien, waarbij een sterke stijging van de maximale huurprijs zeker niet automatisch zal leiden tot een even sterke stijging van de aan huurders in rekening gebrachte huurprijzen.

3

Met de aan de Tweede Kamer voorgelegde wetsvoorstellen in het kader van de integrale herziening van de huurwetgeving, verandert er ten principale niets aan de positie van huurders van tot rijksmonument verklaarde huurwoningen. Wel wordt beoogd te komen tot een uniforme uitvoeringsregeling ter bepaling van het maximale huurprijsniveau van rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden in beschermde stads- en dorpsgezichten. Bij het bepalen van die uitvoeringsregeling zal worden aangehaakt bij de bestaande methoden zoals hiervoor aangeduid.

4

Het is mogelijk noch wenselijk, om voor alle woningen die tot rijksmonument worden verklaard of in beginsel daarvoor in aanmerking komen, een garantie te bieden dat deze ook in de toekomst bereikbaar zijn of blijven voor huurders met een benedenmodaal inkomen. Een en ander zal immers sterk afhangen van de positie van zo'n woning op de woningmarkt en de doelstellingen die een verhuurder heeft ten aanzien van zijn bezit. Hierbij is het bovendien een redelijk uitgangspunt dat met het oog op de soms hoge kosten van instandhouding van een rijksmonument een huurprijs kan worden gevraagd die voor een gezonde exploitatie van het bezit noodzakelijk is.