

Nieuwsbrief

Vastgoed en Grondzaken



03

Een woordje vooraf



Kennisdelen is één van onze voornaamste doelen als adviesbureau. Wij dienen als kennispartner voor onze opdrachtgevers. Om onze kennis en expertise met u te delen, hebben wij deze nieuwsbrief ontwikkeld.

Onze tweede editie werd weer goed ontvangen door u. Daar zijn wij erg blij mee. Daarnaast hebben we ook veel nieuwe aanmeldingen ontvangen voor de nieuwsbrief, bedankt! Ook deze editie hebben we weer hard gewerkt om 3 interessante artikelen voor u te schrijven.

In deze nieuwsbrief vindt u de volgende artikelen:

- [Wet goed verhuurderschap: Gevolgen en verplichtingen voor gemeenten](#)
- [Een nieuw hoofdstuk: samen op weg naar innovatie en ontwikkeling](#)
- [Monumenten in de vastgoedportefeuille: een uniek karakter](#)

Wij wensen u veel leesplezier toe.

Team Metafoor Vastgoed

Wet goed verhuurderschap: Gevolgen en verplichtingen voor gemeenten



Wet goed verhuurderschap

Op 1 juli 2023 is de Wet goed verhuurderschap in werking getreden. Deze wet brengt een aantal gedragsvoorschriften voor verhuurders met zich mee. De wet kent ook een aantal gevolgen en verplichtingen voor gemeenten. De gemeente heeft hierbij bovendien een dubbele rol: de wet kent verplichtingen voor de gemeente als verhuurder van woon- en verblijfsruimte^[1], maar ook voor de gemeente als toezichthouder. In dit artikel lichten wij de belangrijkste gevolgen en verplichtingen toe.

De gemeente als verhuurder

Met de Wet goed verhuurderschap wordt het voor verhuurders, verhuurbemiddelaars en beheerders van woon- en verblijfsruimte verplicht te handelen in overeenstemming met de regels van goed verhuurderschap. Dit betekent dat de verhuurder van woon- en verblijfsruimte zich dient te onthouden van iedere vorm van ongerechtvaardigd onderscheid. Voor de gemeente, en andere overheden, als verhuurder gelden met name de volgende verplichtingen:

- De verhuurder mag niet discrimineren. Hieruit volgt onder andere dat de verhuurder een heldere en transparante selectieprocedure dient te hanteren waarbij objectieve selectiecriteria worden toegepast bij het openbaar aanbieden van de woon- of verblijfsruimte^[2];
- De verhuurder mag niet intimideren;
- De waarborgsom mag maximaal tweemaal de huurprijs bedragen;
- De huurovereenkomst dient schriftelijk vastgelegd te worden. Dit geldt alleen voor huurovereenkomsten die worden gesloten na 01 juli 2023;
- De verhuurder dient de huurder schriftelijk te informeren over zijn of haar rechten en plichten;
- De verhuurder dient een schriftelijk werkwijze op te stellen en uit te voeren voor het tegengaan van woondiscriminatie.

Ten aanzien van het verhuren van woon- of verblijfsruimte aan arbeidsmigranten geldt verder dat de schriftelijke informatie moet worden verstrekt in de taal waaraan de arbeidsmigrant de voorkeur geeft.

De meeste gemeenten zullen al grotendeels voldoen aan deze regels. Het schriftelijk informeren van de huurder over zijn of haar rechten en plichten en het opstellen van een werkwijze inzake het tegengaan van woondiscriminatie, zal echter nog niet voor elke gemeente gebruikelijk zijn. Het is van belang om hier op korte termijn mee te starten.

De gemeente als toezichthouder

Omdat gemeenten zich doorgaans slechts beperkt bezighouden met de verhuur van woningen, zullen bovenstaande verplichtingen waarschijnlijk niet tot een aanzienlijke lastenverzwaring leiden. De gemeente heeft in het kader van de Wet goed verhuurderschap echter ook een rol als toezichthouder. Het college van Burgemeester en Wethouders is belast met deze toezichthoudende rol. Deze rol brengt een aanzienlijke taak met zich mee. De gemeente kan bijvoorbeeld een bestuurlijke boete opleggen als een verhuurder van woonruimte binnen die gemeente zich niet houdt aan de regels van goed verhuurderschap. Ook kan zij in een verhuurverordening een vergunningsplicht opleggen. In het uiterste geval kan de gemeente de verhuurder verplichten om het beheer van de woon- of verblijfsruimte over te dragen aan een beheerder die optreedt namens de gemeente.

De gemeente kan bovenstaande toezichthoudende taken pas goed uitvoeren als zij de meldingen van ongewenst verhuurdersgedrag ontvangt. Daarom verplicht de Wet goed verhuurderschap gemeenten een meldpunt in te stellen waar klachten over ongewenst verhuurdersgedrag kunnen worden gemeld. Hierna worden de toezichthoudende rol van de gemeente en de verplichting tot het instellen van het meldpunt nader toegelicht.

Het meldpunt voor ongewenst verhuurdersgedrag

De gemeente moet een meldpunt instellen waar huurders (inclusief arbeidsmigranten), woningzoekenden, omwonenden en anderen terecht kunnen met signalen, vragen en klachten over ongewenst gedrag van verhuurders of verhuurbemiddelaars. Het meldpunt moet laagdrempelig benaderbaar zijn en moet het kosteloos en anoniem melden van misstanden mogelijk maken. Gemeenten krijgen tot uiterlijk 1 januari 2024 de tijd voor het zorgvuldig optuigen van het meldpunt. Vanuit het Rijk worden gemeenten hiervoor financieel gecompenseerd.



Het meldpunt biedt de huurder verder hulp in concrete situaties en woningzoekenden worden zo nodig doorverwezen naar andere bevoegde instanties zoals een huurteam (als dat in een gemeente aanwezig is), de gemeentelijke antidiscriminatievoorziening, de Huurcommissie, de klachtencommissie van de woningcorporatie of een juridisch loket of rechtswinkel.

Onze tips voor het instellen van het meldpunt:

- In veel gemeenten zijn er al 'huurteams' actief die huurders verder kunnen helpen. Ook heeft elke gemeente verplicht een antidiscriminatievoorziening. Probeer hiermee samen te werken;
- Denk na over de wijze waarop ICT behulpzaam kan zijn in het organiseren van het werkproces en de informatiestroom;
- Denk – al bij de invoering – na over monitoring en evaluatie;
- Het is mogelijk om het meldpunt regionaal vorm te geven;
- Zorg voor een ruime informatievoorziening rond goed verhuurderschap via de gemeentelijke website, zowel gericht op huurders als op eigenaar-verhuurders en bemiddelaars.

Het beheer overnemen: de belangrijkste aandachtspunten

Er kan, indien aan een verhuurder of verhuurbemiddelaar reeds tweemaal eerder een bestuurlijke boete is opgelegd voor het overtreden van de algemene regels, besloten worden tot inbeheername van de huurwoning of de verblijfsruimte.

Onder inbeheername wordt verstaan: “het aan derden in gebruik geven van een woon- of verblijfsruimte of gebouw waarin de woon- of verblijfsruimte gelegen is, het innen van de huurpenningen, alsmede het verrichten van alle handelingen met betrekking tot die woon- of verblijfsruimte of dat gebouw die volgens het burgerlijk recht tot de rechten en plichten van een verhuurder behoren met uitzondering van vervreemden en bezwaren.”

Een inbeheername geldt alleen voor het pand waarin de regels worden overtreden. Er is dus geen sprake van onteigening of het ontnemen van eigendom en een inbeheername is altijd een tijdelijke maatregel.



Onze tips bij inbeheername:

- Zodra het besluit tot de inbeheername genomen is, heeft de eigenaar geen beschikkingsmacht meer. Je moet als gemeente dus vooraf hebben geregeld wie alle beheertaken overneemt;
- Wie gaat de beheertaken uitvoeren? Te denken valt aan de gemeentelijke afdeling vastgoed of aan een woningcorporatie;
- Er zijn grofweg twee soorten inbeheername te onderscheiden:
 - De inbeheername waarbij alleen de huur wordt overgenomen; en
 - De overname waarbij ook sprake is van achterstallig onderhoud, waarbij gebreken moeten worden aangepakt of verbeteringen aan het verhuurde moeten worden uitgevoerd. De overname kan je logischerwijs neerleggen bij een partij die ervaring heeft met beheer en verhuur, samen met een projectleider en een aanverwante aannemer;
- Soms moeten de bewoners elders onder worden gebracht (bij grote onderhoudsproblemen). Houd er, bij het kiezen of opzetten van een beheersorganisatie, rekening mee dat deze partij ook ervaring heeft met en ruimte heeft voor het elders huisvesten van huurders;
- Het verdient aanbeveling om te proberen geen exceptionele kosten te maken. Hierover kan een (juridisch) conflict ontstaan bij de terugvordering van de kosten;
- Het risico van een inbeheername is dat je (veel) meer kosten maakt dan vooraf gepland en dat deze kosten (zeer) moeilijk zijn terug te vorderen, met name als er sprake is van woningverbetering. Een optie kan zijn om beslag te laten leggen op de andere bezittingen van de eigenaar.

Beëindiging van de inbeheername

De inbeheername is niet aan tijd gebonden, maar is wel een tijdelijke maatregel die opgeheven kan worden als door de verhuurder voldaan is aan de volgende drie voorwaarden:

- De verhuurder heeft door middel van een verhuurplan naar het oordeel van het college van Burgemeester en Wethouders voldoende aannemelijk gemaakt dat hij in de toekomst zal handelen in overeenstemming met de algemene regels van goed verhuurderschap en/of de vergunningsvoorwaarden;
- Indien van toepassing: de noodzakelijke voorzieningen of aanpassingen zijn uitgevoerd;
- Indien van toepassing: de (na verrekening met de geïnde huurpenningen) resterende kosten zijn door de verhuurder voldaan.

Voor meer informatie inzake de inbeheername verwijzen wij naar de [handreiking](#) van de VNG.

Ingrijpende wijzingen in het huurrecht

De Wet goed verhuurderschap is slechts één van de recente ontwikkelingen in het huurrecht. Door aankomende regelingen, zoals de regulering van de middenhuursector, zal het huurrecht ingrijpende wijzingen ondergaan. Vanwege de val van het kabinet in juli 2023 is het echter de vraag of al deze wijzigingen op korte termijn van kracht zullen worden. Wij houden de ontwikkelingen nauwlettend voor u bij. Houd onze website in de gaten voor het laatste nieuws.



Peter de Haan, Jurist



Armand Janisse, Vastgoedadviseur

Een nieuw hoofdstuk: samen op weg naar innovatie en ontwikkeling

Bij Metafoor Vastgoed streven we naar vooruitgang en innovatie, zowel voor onze opdrachtgevers als voor onze medewerkers en bedrijfsvoering. Onlangs hebben we een weloverwogen keuze gemaakt door onze organisatie op te splitsen in twee afzonderlijke entiteiten: Metafoor Vastgoed en Metafoor Software. Deze splitsing geeft ons de mogelijkheid om ons adviesbureau, Metafoor Vastgoed, verder te ontwikkelen en hier de focus op te leggen. Ook kan Metafoor Software haar vastgoedsoftware, zoals VBSonline, professionaliseren en verder ontwikkelen. De splitsing betekende dat we keuzes moesten maken en onszelf moesten afvragen wie Metafoor Vastgoed is, wie we willen zijn en wat we willen uitstralen. Dat is ons gelukt. Wellicht heeft u al een kijkje genomen op onze nieuwe website waar onze nieuwe huisstijl te zien is. Maar hoe zijn we tot deze nieuwe huisstijl gekomen en waarom? Daar vertellen wij u graag meer over.

Naamswijziging: Metafoor Vastgoed blijft!

Het kiezen van een nieuwe naam was een uitdaging, maar we wilden wel herkenbaar blijven voor ons publiek, een eenvoudig te onthouden naam en een niet te lange naam hebben en geen onnodige Engelse termen gebruiken. Na veel overleg en brainstormsessies kwamen we steeds terug op de naam Metafoor Vastgoed. Uiteindelijk viel de keuze op deze vertrouwde naam, waar we trots op zijn.

Onze Identiteit: Advies voor (semi)overheden

Metafoor Vastgoed is hét adviesbureau gespecialiseerd in vastgoed en grondzaken voor (semi)overheden. We zijn betrouwbaar en ambitieus en willen onze opdrachtgevers echt vooruit helpen door kennis te delen via advies, tijdelijke inzet en cursussen. Wij werken samen met een breed scala aan klanten, waaronder gemeenten, waterschappen, provincies, het Rijk en semioverheden.



Onze diensten omvatten:

- **De Adviesdesk:** Via onze adviesdesk bieden we professioneel en kosteneffectief advies op het gebied van vastgoed en grondzaken. U kunt bij ons terecht voor diverse adviesvormen, zoals memo's, adviesrapporten, routekaarten, juridische beoordeling van documenten, beleidsnota's, beleidsnotities, beleidsprotocollen en modeldocumenten.
- **Metafoor Legal (Juridisch Team):** Ons juridische team staat klaar om (semi-)overheden te ondersteunen bij privaatrechtelijke kwesties met betrekking tot vastgoed en grondzaken. Of het nu gaat om complexe huurrechtelijke situaties, gronduitgifteprocedures, verjaring, toepassing van het Didam-arrest of beperkte rechten, ons team biedt gespecialiseerde diensten en hoogwaardig advies.
- **Rentmeesterdiensten:** Wij beheren en optimaliseren uw vastgoedportefeuille in het buitengebied.
- **Vastgoedadvies en Grondzakenadvies:** Onze expertise in vastgoed en grondzaken stelt ons in staat om op maat gemaakte oplossingen te bieden voor uw uitdagingen op dit gebied. Zo hebben wij ook verscheidene methoden ontworpen waarmee wij u verder kunnen helpen, zoals methoden voor het verduurzamen van maatschappelijk vastgoed en het berekenen van maatschappelijk rendement.
- **Tijdelijke Inzet:** Wij bieden gekwalificeerde professionals op interim-basis om uw team te versterken wanneer dat nodig is.
- **Cursussen:** Onze cursussen vormen een effectieve leerervaring waarmee uw team praktische inzichten opdoet die direct toepasbaar zijn in de praktijk. Daarnaast worden onze cursussen verzorgd door adviseurs met veel expertise en ervaring.

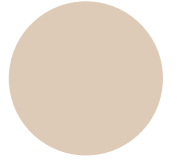
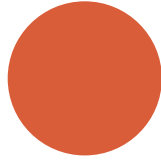
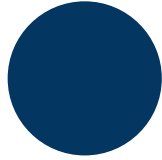
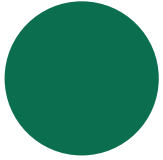
Ons team van adviseurs en onze flexibele schil aan zelfstandige professionals combineren politieke sensitiviteit met vakspecifieke kennis om u doelgericht en realistisch advies van de hoge kwaliteit te bieden. Samen streven we naar succes voor uw organisatie, onze medewerkers en voor de maatschappij. Onze identiteit wordt gekenmerkt door onze sterke focus op kennisdeling en samenwerking. We geloven in de kracht van het delen van ervaringen en expertise, zowel binnen ons team als met onze opdrachtgevers. Resultaatgerichtheid en maatwerkoplossingen zijn de hoekstenen van onze aanpak. Bij Metafoor Vastgoed staat de opdrachtgever centraal.



Kleurstelling: Betekenis achter onze kleuren

We hebben onze kleuren zorgvuldig gekozen. Donkerblauw symboliseert onze analytische, zakelijke, oprechte, betrouwbare, objectieve en duidelijke aanpak. Groen staat voor duurzaamheid, frisheid, groei, balans, stabiliteit, harmonie en rust. Deze kleuren passen perfect bij wie we zijn.

Naast blauw en groen hebben we secundaire steunkleuren toegevoegd: beige, lavendel en oranje. Beige en lavendel brengen rust, terwijl oranje frisheid en vriendelijkheid uitstraalt.



Onze nieuwe slogan: Gedeelde kennis, samen succesvol

Onze slogan, "Gedeelde kennis, samen succesvol," benadrukt onze toewijding aan samenwerking en het delen van expertise om opdrachtgevers verder te helpen. Dit geldt zowel voor het samenwerken en kennisdelen binnen ons team als met de opdrachtgever. De slogan is het resultaat van een prijsvraag onder onze medewerkers, gewonnen door onze officemanager en gastvrouw, Simone.

“

Gedeelde kennis, samen succesvol.

”

Onze visie: Samenwerken voor succes

Op 27 juli hebben we met ons hele team de bouwstenen voor onze visie bepaald in samenwerking met Intenza Consulting Group. Hoewel we nog aan de laatste details werken, houdt u onze verbeterde visie tegoeed.

We willen blijven ontwikkelen en deze nieuwe stijl ondersteunt ons in het helpen van onze opdrachtgevers. Samen met onze opdrachtgevers zetten we stappen naar succes, want met gedeelde kennis zijn we samen succesvol.



Maaïke van Wageningen, Marketeer

Monumenten in de vastgoedportefeuille: een uniek karakter

Metafoor beheert al jarenlang vastgoedportefeuilles voor gemeenten. Monumentale gebouwen zijn in vrijwel alle vastgoedportefeuilles terug te vinden. Nederland kent bijna 62.000 rijksmonumenten.^[1] Maar wat is een rijksmonument eigenlijk? En zijn er meer soorten monumenten? En wat is de rol van gemeenten en andere overheden daarbij? In een tweeluik neemt onze rentmeester Frans Krabbendam u mee in de wereld van het monumentale vastgoed en de betekenis daarvan in de vastgoedportefeuille van overheidsorganisaties. In dit eerste deel zoomt hij in op het begrip monument en relevante wetgeving en gaat hij in op de (vaak positieve) omgevingseffecten van monumentaal vastgoed.

Monumenten: indeling en begrippen

De ‘Dikke van Dale’ definieert een monument als een ‘overblijfsel van vroegere cultuur, kunst, nijverheid of wetenschap, m.n. uit een oogpunt van conservering’.^[2] Ook in de vakliteratuur zijn veel verschillende omschrijvingen te vinden van het begrip monument en van de bredere term ‘(cultureel) erfgoed’.^[3] In de Nederlandse uitvoeringspraktijk wordt bij het denken en spreken over monumenten in het algemeen een indeling in vier categorieën gehanteerd: rijksmonumenten, provinciale monumenten, gemeentelijke monumenten en beschermde stads- en dorpsgezichten. Deze indeling is terug te voeren op het wettelijke regime dat voor deze te onderscheiden categorieën geldt.

Een rijksmonument is een monument of archeologisch monument dat is ingeschreven in het rijksmonumentenregister. Wat een monument is, is beschreven in de Erfgoedwet: een ‘onroerende zaak die deel uitmaakt van cultureel erfgoed’. Cultureel erfgoed op haar beurt wordt gedefinieerd als: ‘uit het verleden geërfde materiële en immateriële bronnen, in de loop van de tijd tot stand gebracht door de mens of ontstaan uit de wisselwerking tussen mens en omgeving, die mensen, onafhankelijk van het bezit ervan, identificeren als een weerspiegeling en uitdrukking van zich voortdurend ontwikkelende waarden, overtuigingen, kennis en tradities, en die aan hen en toekomstige generaties een referentiekader bieden’.^[4] Rijksmonumenten worden aangewezen door de Minister (feitelijk: de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE)). Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente binnen wiens grondgebied het monument ligt heeft een adviesrol in deze aanwijzingsprocedure. Voorwaarde om de status van rijksmonument te verkrijgen is dat het (archeologisch) monument ‘van algemeen belang is vanwege zijn schoonheid, betekenis voor de wetenschap of cultuurhistorische waarde’.^[5] De bijna 62.000 rijksmonumenten zijn zeer divers voor wat betreft ouderdom, staat, typologie en gebruik; meer dan de helft (ongeveer 37.500) betreft woonhuizen en boerderijen.



Provinciale en gemeentelijke monumenten worden aangewezen door Gedeputeerde Staten respectievelijk Burgemeester en Wethouders op grond van een provinciale of gemeentelijke verordening. In tegenstelling tot de rijksmonumenten, die in het landelijke openbare rijksmonumentenregister zijn vermeld, ontbreekt een centrale registratie van deze categorieën monumenten. We moeten het dus doen met geschatte aantallen. Op provinciaal niveau - alleen de provincies Noord-Holland en Drenthe kennen provinciale monumenten - is sprake van ruim 800 objecten (2022). Het aantal gemeentelijke monumenten werd in 2015 op bijna 56.000 geschat.[6]

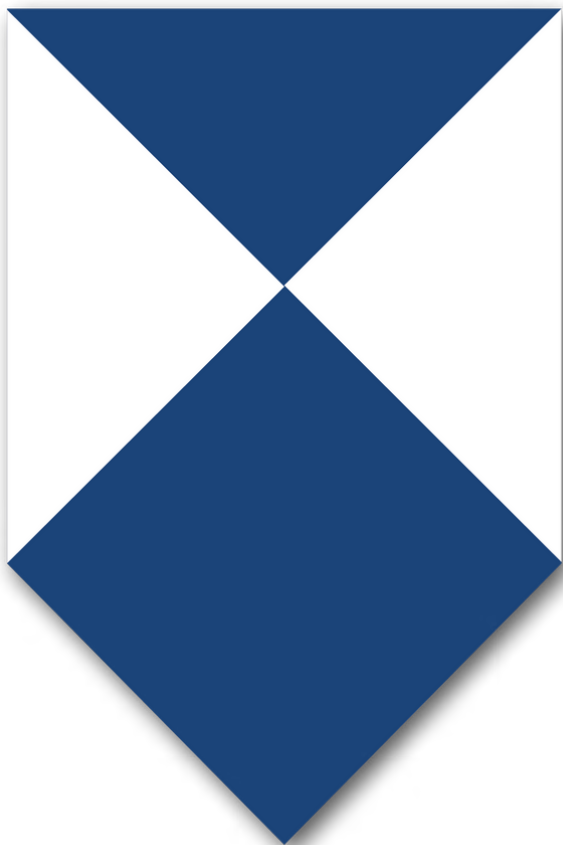
Tot slot zijn er de 472 (2022) beschermde stads- en dorpsgezichten. Deze worden, net als rijksmonumenten, door de Minister aangewezen en zijn vooral bedoeld om stedenbouwkundige ensembles met cultuurhistorische waarde te beschermen.[7]

Afbeelding: Namens de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed zorgt de ANWB voor de productie, distributie en verkoop van de monumentenschildjes. Deze schildjes, hoewel zonder formele betekenis, dragen bij aan de zichtbaarheid en herkenbaarheid van dit erfgoed.

Wetgeving rondom monumenten

Voor elk van deze vier categorieën gelden via het planologische spoor voorwaarden voor bescherming en instandhouding. Meest in het oog springend daarbij is de vergunningplicht voor het wijzigen van rijksmonumenten op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Maar ook de borging van cultuurhistorische waarden via bestemmingsplannen is relevant. Deze bescherming kan, afhankelijk van de monumentale status, op veel deelaspecten betrekking hebben (bescherming gevelwanden, kappenkaarten, sloopregime) en meer of minder strikt zijn.

Een actueel onderwerp in de relatie monumenten en planologie is de regulering ten aanzien van de plaatsing van zonnepanelen op daken van (rijks)monumenten. In recente jaren klinkt in de opstelling van RCE, erfgoedorganisaties en omgevingsdiensten steeds meer begrip door voor de noodzaak om ook monumenteneigenaren hiertoe mogelijkheden te bieden. De RCE heeft hiervoor inmiddels kaders opgesteld.[8] Vanaf 1 januari 2024 vinden alle regelingen over de omgang met cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving hun basis in de Omgevingswet en de daarop gebaseerde omgevingsplannen. De duiding van cultureel erfgoed, het bepalen wat erfgoed is, blijft, net als nu, voortvloeien uit de Erfgoedwet.[9]



De Top 100

Naast de indeling in de vier genoemde categorieën kennen we in Nederland ook de zogenaamde Top 100 – monumenten. De Top 100 is een lijst van monumenten die in de jaren negentig van de vorige eeuw is samengesteld door de toenmalige Rijksdienst voor de Monumentenzorg, de voorloper van de RCE. Deze lijst vloeide voort uit het beleid voor cultuurbescherming in buitengewone omstandigheden (Haags Verdrag 1954).[10] Dit verdrag beoogt cultureel erfgoed tijdens een gewapend conflict te beschermen tegen beschadiging, plundering en inbeslagname. Hoewel de Top 100 unieke en zeer beschermenswaardige objecten bevat, heeft de lijst als zodanig geen formele status. Uit het Haags Verdrag volgt overigens ook het gebruik van de blauw-witte schildjes.

Afbeelding: Monumentale gebouwen werden gemarkeerd met een internationaal herkenningsteken zodat deze ontzien konden worden bij een gewapend conflict. De centrale registratie van de blauw-witte schildjes is inmiddels beëindigd.

Erfgoed als unique sellingpoint: het Werelderfgoed

En natuurlijk heeft Nederland ook Werelderfgoed. Van de ruim 1100 sites op de World Heritage List liggen er 13 binnen het Koninkrijk der Nederlanden.[11] Als eerste werd Schokland ingeschreven door de Unesco (in 1995) en meest recent (in 2023) het Eise Eisinga Planetarium. Om als Werelderfgoed te worden aangewezen moet sprake zijn van een 'Outstanding Universal Value'; het erfgoed moet uniek en onvervangbaar zijn. Bescherming vindt plaats via het Werelderfgoedverdrag uit 1972.[12] De Unesco-organisatie en de vertegenwoordiging daarvan in Nederland monitoren de ruimtelijke ontwikkelingen rondom de sites en trachten bij te sturen in situaties waarbij de uitzonderlijke universele waarde in het geding komt of kan komen, bijvoorbeeld vanwege bouwplannen of de beoogde aanleg van infrastructuur. Naast de intrinsieke waarde als erfgoed is de Werelderfgoed-status ook van groot belang voor het toerisme en wordt het in de marketingstrategie van eigenaren en overheden als unique selling point gebruikt. Een goed voorbeeld hiervan is de promotie van de forten die deel uitmaken van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

Monumenten, economie en recreatie

Naar de economische en maatschappelijke effecten van monumentaal vastgoed op de (stedelijke) omgeving is enig onderzoek gedaan, maar in veel gevallen is dat onderzoek fragmentarisch en gedateerd. Toch lichten wij enkele interessante onderzoeken uit.

Zo blijkt uit de studie Cultureel erfgoed op waarde geschat (2013) dat huizenkopers bereid zijn om meer te betalen voor woningen met een monumentenstatus of met een ligging in een beschermd stadsgezicht dan voor woningen waarbij dat niet het geval is.^[13] Hogere woningprijzen leiden op hun beurt tot hogere WOZ-waarden en daarmee tot hogere OZB-opbrengsten. Ook blijkt dat de aanwezigheid van stadsgezichten en monumenten een belangrijke locatiekeuze-factor is, met name voor hoger opgeleide huishoudens. Voor de toeristische potentie van een stad is de conclusie dat de aanwezigheid van monumenten en musea en de oppervlakte van beschermd stadsgezicht positief effect hebben op de waardering van een bestemming en op de kans dat deze bestemming bezocht wordt.^[14]

De publicatie Baten van Monumentenzorg (2014) biedt enig inzicht in de meerwaarde die optreedt doordat woningen en andere gebouwen bovenop de reguliere gebruikswaarde (als woning, kantoor of voor culturele doelen) een monumentale status hebben. In dit onderzoek is deze meerwaarde gekwantificeerd. Daarbij gaat het naast de hogere waarde voor de eigenaar of gebruiker, ook om in geld uitgedrukte effecten voor anderen zoals omwonenden en toeristen. Het onderzoek concludeert dat de ruim zestigduizend rijksmonumenten in 2010 een maatschappelijke meerwaarde vertegenwoordigden tussen de € 13,7 en € 36,1 miljard (netto-contant), waarvan ongeveer de helft terecht komt bij eigenaren.^[15]



Ook in meer afgebakende situaties, bijvoorbeeld voor een specifiek vastgoedsegment (zoals corporatiewoningen) of geografisch gebied, is onderzoek gedaan naar de betekenis in economische en maatschappelijke zin van monumenten. Een voorbeeld hiervan is een onderzoek dat in 2021 werd uitgevoerd in opdracht van de provincie Zuid-Holland naar de vraag in hoeverre de aanwezigheid van cultureel erfgoed bijdraagt aan een goed vestigingsklimaat voor buitenlandse kennisbedrijven. Uit dit onderzoek bleek dat de aanwezigheid van erfgoed op zichzelf geen pullfactor van betekenis is voor buitenlandse bedrijven en buitenlandse kenniswerkers. Alleen in indirecte zin draagt erfgoed bij aan de 'quality of life' en daarmee aan de kans om hoger opgeleide werknemers te vinden.^[16]

Actualiteiten

In de Kamerbrief van 12 juni 2023 beschrijft de (inmiddels demissionaire) Staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap de stand van zaken in het erfgoedveld en licht ze haar bestuurlijke ambities ten aanzien van onder andere de instandhouding van rijksmonumenten toe. Daarbij herhaalt ze haar ambitie om, nadat de nieuwe aanwijzing van rijksmonumenten eerder tot stilstand was gekomen, over te gaan tot aanwijzing van monumenten uit de Wederopbouwperiode (1940-1965) en de Post 65-periode. Ook gaat zij in op de bescherming van erfgoed in crisissituaties, actueel vanwege bijvoorbeeld de overstromingen in Limburg maar natuurlijk ook vanwege de oorlog in Oekraïne. Tot slot kondigt ze maatregelen aan naar aanleiding van de constatering van de Erfgoedinspectie dat de inzet van gemeenten op het gebied van erfgoed achterblijft.[\[17\]](#)

Nederland kent veel erfgoed, in allerlei gedaanten en van verschillende ouderdom. Via de historische kaarten van [Topotijdreis](#) is de voortdurende ontwikkeling van het Nederlandse landschap goed te volgen. En deze zomer heeft de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed de [Erfgoedatlas](#) gepresenteerd. Deze atlas brengt de grote hoeveelheid aan kaartinformatie van de RCE op één plek samen en bevat kaartlagen op het gebied van archeologie, monumenten en landschap. Ook bevat de atlas basisinformatie die context geeft, zoals luchtfoto's, kadastrale gegevens en ruimtelijke plannen. Met deze nieuwe tool heeft de digitale toegankelijkheid van erfgoed voor beleidsmakers, gebruikers en andere geïnteresseerden weer een nieuw impuls gekregen.

Verder lezen of advies?

In dit eerste artikel over monumenten stonden de verschillende soorten monumenten centraal en werd ingegaan op wetgeving, betekenis en ontwikkelingen. Het tweede artikel verschijnt in onze volgende nieuwsbrief. Daarin komen de uitdagingen van monumenten in de vastgoedportefeuille aan de orde, zoals herbestemming, onderhoud en verduurzaming en de rol die erfgoed kan spelen bij ruimtelijke opgaven. Ook wordt in dat artikel een aantal subsidiemogelijkheden besproken. Wilt u meer weten over dit onderwerp en over wat wij kunnen betekenen, ook voor uw monumentale vastgoed? Neem dan contact op met Metafoor Vastgoed of met rentmeester Frans Krabbendam.



Frans Krabbendam, Rentmeester

Verwijzingslijst

Wet goed verhuurderschap: Gevolgen en verplichtingen voor gemeenten

- [1] Het gaat hierbij om elke vorm van verhuur van woon- of verblijfsruimte, waaronder de verhuur van woon- of verblijfsruimte aan statushouders of arbeidsmigranten, verhuur van oneigenlijke dienstwoningen en verhuur van ligplaatsen voor woonschepen. Bij het sluiten van gebruiksovereenkomsten voor opvang van vluchtelingen is de Wet goed verhuurderschap niet van toepassing.
- [2] Gelet op de regels uit het Didam-arrest (HR 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778) zal de gemeente hoogstwaarschijnlijk aan deze verplichting voldoen.

Monumenten in de vastgoedportefeuille: een uniek karakter

- [1] Volgens de erfgoedmonitor gaat het om 61.767 rijksmonumenten per mei 2023 (www.erfgoedmonitor.cultureelerfgoed.nl).
- [2] Van Dale, Groot Woordenboek der Nederlandse Taal (Utrecht, 1999).
- [3] Bijvoorbeeld M. Halbertsma en M. Kuipers, Het Erfgoeduniversum, een inleiding in de theorie en praktijk van cultureel erfgoed (Bussum, 2014).
- [4] Artikel 1.1 Erfgoedwet.
- [5] Artikel 3.1 Erfgoedwet.
- [6] Aantallen ontleend aan de eerdergenoemde Erfgoedmonitor. Het Restauratiefonds komt op basis van een private inventarisatie tot hogere aantallen provinciale en gemeentelijke monumenten.
- [7] Artikel 9.1 Erfgoedwet jo. artikel 35 Monumentenwet 1988. Onder Stads- en dorpsgezichten wordt verstaan: groepen van onroerende zaken die van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun onderlinge ruimtelijke of structurele samenhang dan wel hun wetenschappelijke of cultuurhistorische waarde en in welke groepen zich één of meer monumenten bevinden (artikel 1 Monumentenwet 1988).
- [8] [Advieslijn zonnepanelen op rijksmonumenten | Richtlijn | Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed](#)
- [9] [Vorbereiden op de Omgevingswet | Omgevingswet | Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed](#)
- [10] [Haags Verdrag 1954 en de blauwwitte schildjes | Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed](#)
- [11] [UNESCO World Heritage Centre - World Heritage List](#)
- [12] [Werelderfgoed | Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed](#)
- [13] In recent onderzoek wordt geconcludeerd dat de gemiddelde vierkante meterprijs voor woningen met rijksmonumentale status ongeveer 40% hoger ligt dan voor een reguliere woning, hetgeen deels wordt verklaard door veelal een ligging in historische binnensteden. NVM en Restauratiefonds, Monumentale woningen. Onderzoek naar de markt voor monumenten (2023).
- [14] Platform 31, Cultureel erfgoed op waarde geschat. Economische waardering, verevening en erfgoedbeleid (2013).
- [15] SEO Economisch Onderzoek en Atlas voor Gemeenten, Baten van Monumentenzorg (Amsterdam, 2014).
- [16] Tympan, De relatie tussen cultureel erfgoed en vestigingsklimaat (2021).
- [17] Kamerbrief met beleidsreactie op beleidsdoorlichting Erfgoed | Kamerstuk | Rijksoverheid.nl

Heeft u een adviesvraag of een vraag over één van onze artikelen?



Contactinformatie

Telefoon: 088 00 66 100

E-mail: info@metafoorvastgoed.nl

Website: www.metafoorvastgoed.nl

Bezoekadres: De Terminator 1, 8251 AD Dronten

Wilt u op de hoogte gebracht worden wanneer wij een nieuwe nieuwsbrief uitbrengen? Schrijf u hier in!