

Does Being Listed as a Monument Affect House Prices?

Nicky de Theije
Begeleider: J. Rouwendal
VOGON Talent Seminar

Even voorstellen

- Nicky de Theije -> MSc Spatial, Transport, Real estate & Environmental Economics (VU)
- Nu: Master in Environmental Resource Management (VU)
- Vandaag: Wat doet een monumentenstatus met de woningprijs?



Introductie

- Historische gebouwen bepalen de identiteit en beleving van steden
- Nederland heeft een grote en diverse monumentenvoorraad
- Monumentenstatus kan de woningwaarde verhogen **en** verlagen



Fig. 2: Voorgevel van een woning in Enkhuizen door de tijd (Hendrick de Keyser, n.d.)

Onderzoeksvraag

‘Does being listed as a monument affect house prices?’

Heeft monumentale status invloed op de woningprijs?

Uitdaging: het effect van het label scheiden van de fysieke kenmerken van het pand



Fig. 2: Voorgevel van een woning in Enkhuizen door de tijd (Hendrick de Keyser, n.d.)



Data

- NVM-transactiedata (1985-2021)
- Monumentendata (BGT & RCE)
- Interviews met makelaars

Fig. 3: Inner City of Haarlem (Bootuitjesmieke, 2024)



Methode

- Hedonische regressie
 - ➔ Vergelijkt verschillende woningen
- Repeat sales model
 - ➔ Zelfde woning voor en na aanwijzing
 - ➔ Schat het causale effect
- Interviews
 - 5 makelaars

Resultaten

Effect	Premie
Monument kenmerken	+ 7,4%
Label effect	+ 5,7%
Causaal effect	+ 3,1%

➔ De aanwijzing zelf voegt waarde toe



Fig. 4: Rijksmonument Molukkenstraat 66 (Restauratiefonds, 2025c)

Rijks- vs. Gemeentelijke Monumenten

	Hedonisch	
Rijksmonument	+ 8,5%	
Gemeentelijk monument	+ 2,4%	

Rijks- vs. Gemeentelijke Monumenten

	Hedonisch	Repeat Sales
Rijksmonument	+ 8,5%	Niet significant
Gemeentelijk monument	+ 2,4%	+4,4%

- ➔ Rijksmonumenten hebben vaak strengere regels
- ➔ Regeldruk kan een deel van de voordelen tenietdoen

Staat van onderhoud

Hogere premie bij
goed onderhouden
monumenten

Staat van onderhoud

Hogere premie bij
goed onderhouden
monumenten

Beschermd stads- en dorpsgezicht

Buurt voegt waarde
toe, labeleffect
blijft gelijk



Staat van onderhoud

Hogere premie bij
goed onderhouden
monumenten

Beschermde stads- en dorpsgezicht

Buurt voegt waarde
toe, labeleffect
blijft gelijk



Gemeenten

Grote verschillen



Limitaties

- Repeat sales steekproef bevat alleen woningen die minstens twee keer zijn verkocht
- Mogelijke renovaties rond het moment van aanwijzing
- Mogelijke anticipatie op de aanwijzing



Fig. 5: Rijksmonument Martinushofje (Restauratiefonds, 2025b)

Vervolgonderzoek

- Effect van aanwijzing scheiden van renovaties
- Rol van prestige en status van monumentbezit onderzoeken
- Gemeenten groeperen naar beleid
- Interviews uitbreiden naar andere regio's



Fig. 5: Rijksmonument Martinushofje (Restauratiefonds, 2025b)

Conclusie

Belangrijkste bevindingen

- Monumentale woningen zijn meer waard
- De premie komt deels door de kenmerken van het pand, deels door het label zelf
- De monumentenpremie is niet overal gelijk



Fig. 2: Front facade of house in Enkhuizen over time (Hendrick de Keyser, n.d.)

In de praktijk

- Eigenaren: aanwijzing leidt gemiddeld tot ca. 3% hogere waarde
- Makelaars & taxateurs: onderscheid kenmerken van het pand en het label zelf
- Overheid: regeldruk en lokaal beleid bepalen mede de premie



Fig. 2: Front facade of house in Enkhuizen over time (Hendrick de Keyser, n.d.)

Kernboodschap

➔ Kopers waarderen zowel de kenmerken van historische panden als het officiële monumentenlabel zelf



Fig. 2: Front facade of house in Enkhuizen over time (Hendrick de Keyser, n.d.)



Dank voor uw aandacht!
Vragen?

DAMMERTJE

Bronnen

Bootuitjesmieke. (2024). Geschiedenis Haarlem | Van het ontstaan van Haarlem tot nu. *Bootuitjes*. <https://bootuitjes.nl/geschiedenis-haarlem/>

Hendrick de Keyser. (n.d.). *Hendrick de Keyser Monumenten. Kom binnen! | Hendrick de Keyser Monumenten*. Hendrick de Keyser Monumenten. <https://www.hendrickdekeyser.nl/>

Restauratiefonds. (2025a). *Amsterdam*. Monumenten.nl <https://www.monumenten.nl/gemeentes/amsterdam>

Restauratiefonds. (2025b). *Martinushofje*. Monumenten.nl <https://www.monumenten.nl/monument/514349>

Restauratiefonds. (2025c). *Molukkenstraat 66*. Monumenten.nl <https://www.monumenten.nl/monument/523310>

Restauratiefonds. (2025d). *Godelindeweg 48*. Monumenten.nl <https://www.monumenten.nl/monument/524786>