

Gemeente Voorschoten

## Onderzoek naar effecten Rioolheffing bij eigenaar

Datum: 9 januari 2019

Projectnummer: 626.104/WH

### Vraagstelling

De gemeenteraad van de gemeente Voorschoten heeft besloten in 2019 de rioolheffing enkel nog op te leggen aan woningeigenaren, in plaats van aan gebruikers van de woning. Aanleiding voor dit besluit is het beperken van de uitvoeringslasten voor de gemeente. Deze verschuiving van de heffing heeft belangrijke effecten voor zowel de bewoner als voor de eigenaar en dan met name voor verhuurders. Omdat de effecten nog onvoldoende in beeld zijn, heeft de gemeente de invoering uitgesteld tot 2020.

Ter voorbereiding op de invoering van de Rioolheffingsmaatregel wil de gemeente eerst de effecten van de maatregel nader in beeld brengen. Daarbij gaat het om de volgende vragen:

1. Kan de rioolheffing door verhuurders integraal doorbelast worden aan huurders?
2. Wat zijn de mogelijke gevolgen hiervan voor minima? Om hoeveel minima huishoudens gaat het?
3. Wat zijn de gevolgen van deze maatregel voor de verhuur van gemeentelijk vastgoed?
4. In hoeverre heeft de gemeente hier daadwerkelijk financieel voordeel van?
5. Wat zijn de gevolgen van deze maatregel voor de investeringen door corporaties in Voorschoten?

De gemeente heeft Companen gevraagd de antwoorden op deze vragen inzichtelijk te maken.

Ter beantwoording van uw vragen hebben wij een bureaustudie uitgevoerd op basis van door u beschikbaar gestelde documenten, vergelijkbare casuïstiek, wetgeving en jurisprudentie. Daarnaast hebben wij gesproken met vertegenwoordigers van de financiële afdeling van de werkorganisatie Duivenvoorde en met vertegenwoordigers van de woningcorporaties De Sleutels en Woonzorg Nederland. Tenslotte hebben wij binnen ons netwerk overlegd met een jurist huurrecht en met vertegenwoordigers van corporaties die werkzaam zijn in de gemeenten Noordwijkerhout en Hilversum. Deze gemeenten zijn eveneens van plan een eigenaren-rioolheffing in te voeren.

# Achtergronden bij de rioolheffingsmaatregel

## Lokale context

De gemeente wil de rioolheffing verhalen op de woningeigenaren. Dit betekent bij huurwoningen dat het niet langer de huurder is die de heffing opgelegd krijgt maar de eigenaar van de woningen (corporatie of andere verhuurder). Het doel van de gemeente is om op deze wijze vrije middelen te creëren voor toekomstige voorzieningen. Door te heffen bij woningeigenaren vervalt de kwijtschelding voor rioolheffing voor minima namelijk geheel of nagenoeg geheel. Dit biedt ruimte voor een lager tarief. Door vervolgens de OZB met een gelijk bedrag te verhogen, zodat de totale lastendruk voor gebruikers en eigenaren gelijk blijft, komt deze besparing op de kwijtschelding rioolheffing beschikbaar voor alternatieve doelen (geormerkt versus vrij aanwendbaar). Dit leidt volgens het raadsvoorstel tot een eerlijker verdeling van lasten. Deze herverdeling is in het raadsvoorstel reeds becijferd. De last komt hiermee primair bij de woningeigenaar/verhuurder te liggen.

## Landelijke context

Goed om te weten is dat momenteel in de Tweede Kamer juist een omgekeerde beweging wordt voorgesteld, waarbij de rioolheffing enkel nog via de gebruiker kan worden verhaald. Het voorstel dat op dit moment ter behandeling voorligt in de Tweede Kamer, vindt haar oorsprong in de 'Motie Veldman' uit 2016. Dit initiatiefwetsvoorstel wijzigt de Gemeentewet en de Wet milieubeheer, om gemeenten te kunnen verplichten de rioolheffing en de afvalstoffenheffing te laten betalen door de daadwerkelijke gebruiker en niet door de eigenaar van een woning. Deze mogelijke wetswijziging is van belang bij het benoemen van mogelijke risico's en effecten van de voorgenomen maatregel door de gemeente Voorschoten.

Tabel 1: Gemeenten die in de laatste jaren overstapten van heffingsgrondslag (COELO, 2017)

	Gebruiker naar eigenaar	Gebruiker naar eigenaar en gebruiker	Eigenaar naar gebruiker	Eigenaar naar eigenaar en gebruiker
2013	3	1	0	1
2014	2	0	0	1
2015	0	1	0	0
2016	1	0	0	1
2017	1	1	0	1
<b>Totaal</b>	<b>7</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>4</b>

De laatste jaren heeft een beperkt aantal gemeenten de heffingsgrondslag gewijzigd, zo blijkt uit onderzoek van COELO (2017). Het rapport van COELO maakt tevens inzichtelijk hoe de verdeling van de grondslag voor de rioolheffing in de Nederlandse gemeenten in onderverdeeld. Volgens COELO was deze verdeling in 2017 als volgt:

- 27% van de gemeenten hanteert een eigenarenheffing;
- 50% hanteert een gebruikersheffing;
- 23% van de gemeenten kent een zogenoemde 'gecombineerde heffing' waarbij de kosten worden verhaald op zowel de eigenaar als op de gebruiker.

## Europese context

Binnen de Europese unie heerst er een algemene gedachte wat betreft het milieubeleid en waterdiensten, namelijk het uitgangspunt van 'de vervuiler betaalt'. Al sinds 1975 is dit begrip vastgelegd in de Europese Akte (art. 174, lid 2 EG). Ook in recentere Europese wetgeving is deze gedachte zichtbaar. De EU kaderrichtlijn water uit het jaar 2000 (art. 9, lid 1) bevat de volgende tekst:

*“De lidstaten houden rekening met het beginsel van terugwinning van de kosten van waterdiensten, inclusief milieukosten en kosten van de hulpbronnen, met inachtneming van de economische analyse volgens bijlage III en overeenkomstig met name het beginsel dat de vervuiler betaalt”*

Uit bovenstaande citaat valt te herleiden dat lidstaten bij de terugwinning van de kosten van waterdiensten (zoals rioolheffing) rekening dienen te houden met het beginsel dat de vervuiler betaalt. De tendens van ‘de vervuiler betaalt’, die past bij het hanteren van een gebruikersheffing, lijkt zich dus zowel op landelijk, als op Europees niveau voort te zetten. Wij willen niet nalaten te vermelden dat de voorgenomen maatregel van de gemeente Voorschoten juist het tegenovergestelde bewerkstelligt.

## Een antwoord op uw vragen

### 1. Kan de rioolheffing door verhuurders integraal doorbelast worden aan huurders?

#### *Directe doorbelasting van eigenarenheffing mist wettelijke grondslag en is niet toegestaan*

Het is, als het om woningen gaat, niet toegestaan eigenarenheffingen direct door te belasten aan huurders. Dit geldt voor alle eigenaren, dus zowel voor woningcorporaties als andere verhuurders en voor zowel zelfstandige als onzelfstandige woonruimten. Voor bedrijfsruimten bestaan wel mogelijkheden voor directe doorbelasting, mits dat contractueel goed geregeld is.

Juristen van huurgeschil.nl bevestigen ons dit als volgt:

*“Belastingen zijn geen servicekosten, omdat er geen sprake is van geleverde zaken en diensten. Zie artikel 7:237 lid 3 BW en het Besluit servicekosten.*

*Belastingen kunnen dus nooit als servicekosten worden doorbelast.*

*De belastingen vinden hun grondslag in de plaatselijke verordeningen. De gebruiker zal rechtstreeks aangeslagen kunnen worden omdat men ingezetene is. Als men niet rechtstreeks aangeslagen kan worden, dan kan de verhuurder de verbruikskosten wel doorbelasten op grond van de huurovereenkomst als het gaat om kosten die aan de gebruiker (=gebruiker van de woning) doorbelast dienen te worden. Belastingen die volgens de verordening aan de eigenaar belast dienen te worden mogen niet aan de huurder doorbelast worden, omdat de grondslag daarvoor ontbreekt. Deze belastingen (het eigenaarsdeel) horen inderdaad in de huurprijs begrepen te zijn. De verhuurder zal dus die huurprijs moeten afstemmen op die kosten”.*

Ook in het initiatiefwetsvoorstel Veldman, dat wij al eerder noemden, wordt dit bevestigd: *“De initiatiefnemer ziet namelijk meerdere redenen waarom er geen sprake is van doorberekening van de rioolheffing aan huurders. De rioolheffing kan en mag door verhuurders niet naast de huur worden doorberekend, dit terwijl de huren gemaximeerd zijn in eventuele verhogingen.”* En in 2008 antwoorde toenmalig minister van de Laan aan lid Poppe: *“Eigenarenheffingen die ten laste van de verhuurder worden gelegd, zijn niet in rekening te brengen aan de huurders via de servicekosten. Dit betekent, dat een verhuurder zelf zal moeten afwegen op welke wijze hij eigenarenheffingen wil financieren. Een verhuurder kan bij aanvang van een huurovereenkomst ervoor kiezen om dergelijke eigenarenheffingen te verdisconteren in de kale huurprijs, mits de huurprijs niet hoger wordt dan toegestaan door het woningwaarderingstelsel”*

Woonzorg Nederland heeft in haar algemene voorwaarden opgenomen dat een aantal lasten, waaronder rioolheffing, voor rekening komen van huurder, ook als de verhuurder daarvoor een rekening krijgt. Zij stelt (vooralsnog) dat zij deze voorwaarde zal gaan benutten om de extra lasten inderdaad door te belasten. De Sleutels geeft aan dat zij voornemens is haar algemene voorwaarden dienovereenkomstig aan te passen.

Er zijn enkele actuele voorbeelden die hen lijken te sterken, zoals:

- Accountants- en adviesbureau BDO stelt dat verhuurders er goed aan zouden doen om huurcontracten met huurders te wijzigen om zichzelf de mogelijkheid te bieden om rioolheffing door te belasten indien er in de toekomst een omslag plaatsvindt naar een eigenarenheffing.
- Vereniging van woningcorporaties Aedes heeft in haar model huurovereenkomst voor zelfstandige woonruimten (VBTM advocaten, 2017) een artikel opgenomen waarin staat dat tenzij dit op grond van de wet of daaruit voortvloeiende regelgeving niet is toegestaan, heffingen worden doorberekend aan de huurder.

Feitelijk worden de corporaties hiermee echter op het verkeerde been gezet, Zoals hiervoor al aangegeven is het wettelijk niet toegestaan eigenarenheffingen zoals rioolrechten of bijvoorbeeld OZB direct door te belasten aan huurders. Indien Woonzorg Nederland haar algemene voorwaarden daadwerkelijk toe zou passen en op basis daarvan gaat doorbelasten, dan is dit vernietigbaar door de huurders. Datzelfde geldt uiteraard voor de voorgenomen overeenkomstige wijziging van de algemene voorwaarden door De Sleutels. Los daarvan is het maar zeer de vraag of zij een dergelijke wijziging eenzijdig doorgevoerd zou krijgen.

#### ***Eigenarenheffing of gebruikersheffing***

Hierbij is wel van belang dat de betreffende gemeente de heffing ook daadwerkelijk betitelt als eigenarenheffing. Het voorliggende raadsvoorstel van Voorschoten gaat hier van uit. Een gemeente heeft de vrijheid om zelf een heffingsgrondslag vast te stellen. Indien de gemeente kiest voor een eigenarenheffing, wordt verondersteld dat de eigenaar verantwoordelijk is voor de kosten en is doorbelasting naar de huurder niet gerechtvaardigd. Volgens een arrest van de Hoge Raad (NJ 1981, 122) is het wel mogelijk om een deel door te belasten aan de huurder, indien er door de gemeente in de heffingsgrondslag een splitsing wordt gemaakt tussen de aansluiting en het gebruik. Dan kan immers worden onderbouwd dat ook de gebruiker voor een deel verantwoordelijk is. In gemeenten waar gekozen wordt voor een rioolheffing die gesplitst wordt in een eigenaren- en een gebruikersdeel wordt echter doorgaans aan beide partijen een aanslag opgelegd en is doorbelasting niet aan de orde.

#### ***Doorbelasten middels extra huurverhogingen***

Verhuurders kunnen natuurlijk proberen de extra last, als gevolg van de overstap naar eigenarenheffing, op huurders te verhalen door extra huurverhogingen. De mogelijkheden hiervoor zijn, met name door wettelijke restricties hieraan, echter beperkt. Dit geldt voor woningcorporaties in sterkere mate dan voor particuliere woningeigenaren/verhuurders. Het Rijk bepaalt jaarlijks met welke percentages de huur van sociale huurwoningen mag stijgen. Er gelden maximale stijgingspercentages voor woningen die niet van huurder veranderen. Deze maxima zijn mede afhankelijk van het inkomen van de huurder. Daarnaast geldt er een restrictie voor de totale huursomstijging van een corporatie, de zogenaamde huursomstijging.

Uit tabel 2 wordt duidelijk dat voor huurders van een gereguleerde woning (met een huur tot de liberalisatiegrens) met een inkomen tot € 41.000\* in 2018 de maximale huurverhoging 3,9% mag zijn. Daarnaast geldt voor woningcorporaties dat hun totale huursomstijging in 2018 niet meer dan 2,4% mag zijn.

*\*Let wel, een groot deel van de huurders is onafhankelijk van hun inkomen vrijgesteld van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Ook voor huishoudens met tenminste vier personen en huishoudens waarvan ten minste een van de leden de AOW-gerechtigde leeftijd heeft bereikt, geldt een maximale huurverhoging van 3,9%. Bij particuliere verhuurders van een gereguleerde huurwoning (onder de liberalisatiegrens van € 710,68) geldt de maximale huurverhoging ook. Particuliere verhuurders hebben echter niet te maken met de maximale huursomstijging (2,4%).*

Tabel 2: Maximale huurverhoging en huursomstijging (Rijksoverheid, 2018)

Eenheid	2017	2018
Grensbedrag	40.349	41.056
Maximale huurverhoging	2,8%	3,9%
Maximale huursomstijging	1,3%	2,4%

Hieruit volgt dat:

- Indien het inkomen lager is dan **€ 41.056** euro geldt in 2018 een maximale stijging van **3,9%**. Een huurwoning die in 2017 € 500 huur kostte mag in 2018 dus maximaal **€ 519,50** aan huur gaan kosten. De jaarlijkse huuropbrengst stijgt in dit voorbeeld met maximaal **€ 234** (€ 19,50 per maand). Huurverhoging is wel mogelijk indien de woning een nieuwe huurder krijgt.
- Daarnaast geldt er een maximale huursomstijging, wat wil zeggen dat het totaal van alle huren van een woningcorporatie maximaal **2,4%** mag stijgen. Als de huur van een deel van de woningen sterker stijgt dan deze **2,4%**, betekent dit dat de huurstijging van andere woningen lager moeten zijn om binnen de maximale huursomstijging te blijven.
- Relevant is dat deze huursomstijging niet alleen de stijging voor zittende huurders omvat maar ook de stijging voor de nieuwe huurders. De gemiddelde stijging ligt dus nooit boven de **2,4%** per jaar wat gemiddeld betekent dat een woning met een huur van € 500 met **€ 144** kan stijgen in 2018.

In 2017 waren deze mogelijkheden nog lager, zoals uit bovenstaande tabel en rekenvoorbeeld<sup>1</sup> is te herleiden. Ook in de toekomst fluctueert dit.

Los van de wettelijke beperkingen bestaan er doorgaans afspraken tussen gemeenten en woningcorporaties over de huurprijzen die de corporaties hanteren. Gemeenten en corporaties willen immers dat huurwoningen betaalbaar blijven.

<sup>1</sup> Gebaseerd op een artikel van Hoeben, Kwakkel (2017) en geactualiseerd voor 2018.

### **Alternatieve dekking**

Als de corporaties de extra lasten (gedeeltelijk) niet kunnen of willen verhalen op hun huurders, moeten zij elders dekking zien te vinden. Dit kan bijvoorbeeld door na te gaan of zij hun doelmatigheid kunnen verhogen. Met minder middelen meer bereiken. Andere alternatieven zijn het bekibbelen op onderhoud, of minder investeren in duurzaamheid, levensloopgeschikter maken of nieuwbouw. Wij lichten dit nader toe in de beantwoording van vraag 5 “Wat zijn de gevolgen van deze maatregel voor de investeringen door corporaties in Voorschoten?”

### **Resumé: mogelijkheden tot doorbelasting**

Samenvattend kunnen we stellen dat de kale huur wél ruimte biedt om de eigenarenheffing door te belasten aan de huurder en de servicekosten en nutsvoorzieningen per definitie in het geheel niet. Voor de overige door te berekenen diensten, waar de rioolheffing onderdeel van uitmaakt, geldt dat de gemeentelijke keuze van de belastingplichtige doorslaggevend is. Doorbelasting is alleen mogelijk, indien de gemeente de gebruiker als belastingsplichtige aanwijst.

In de casus is de gemeente voornemens om de verantwoordelijkheid voor de kosten voortvloeiend uit het rioolbeheer te verplaatsen naar de eigenaar van een woning. Het is voor eigenaren dan niet mogelijk om deze verantwoordelijkheid over te hevelen naar de huurder.

In de bijlage hebben wij de verschillende huurkostencomponenten en doorbelastings(on)mogelijkheden overzichtelijk voor u op een rij gezet.

## **2. Wat zijn de mogelijke gevolgen hiervan voor minima? Om hoeveel minima huishoudens gaat het?**

### **Huidige situatie**

Op dit moment, onder het regime van de gebruikersheffing, ontvangen de hurende minima een aanslag gebruikersheffing van de gemeente waarvoor zij kwijtschelding kunnen aanvragen. De kwijtscheldingsregeling c.q. het minimabeleid van de gemeente bepaalt daarbij wie zij als minima kwalificeren. Per saldo betalen deze minima nu dus niets.

Om in aanmerking te komen voor kwijtschelding, moet het inkomen binnen bepaalde normen vallen. Deze normbedragen worden elk half jaar bijgesteld en zijn afhankelijk van de gezinssamenstelling en de leeftijd. Bij de Belasting Samenwerking Gouwe-Rijnland (BSGR), waar de gemeente Voorschoten in deelneemt, gaat men in tegenstelling tot de uitvoeringsregeling (90% bijstandsnorm) uit van de 100%-norm waarbij in een ruimere mate kwijtschelding wordt verleend. Het is bij de betreffende belasting samenwerking ook mogelijk om voor een partiële kwijtschelding in aanmerking te komen indien een deel van de aanslag niet kan worden betaald.




Het gaat in de gemeente Voorschoten om 500 tot 600 minimahuishoudens. In het Voorstel aan de Raad van juli 2018 (registratienummer Z/18/017239/87983) staat vermeld dat het om circa 565 huishoudens gaat, namelijk € 113.000 gedeeld door € 200 = 565. De volgens de begroting 2019 te realiseren kwijtschelding bedraagt eveneens € 113.000 bij een begroot (en reeds vastgesteld) tarief van € 227,40. Dat komt overeen met zo'n 500 kwijtscheldingen. Het in de begroting 2019 opgenomen bedrag aan kwijtschelding lijkt echter als nominaal bedrag overgenomen van de realisatie 2018. Het in het raadsvoorstel opgenomen aantal van 565 lijkt daarom redelijk accuraat. De te realiseren kwijtschelding in 2019 zou daarmee niet op € 113.000, maar op zo'n € 128.000 uitkomen.

### Minima gaan er mogelijk beperkt op achteruit

In de nieuwe situatie ontvangen deze huishoudens in het geheel geen aanslag meer. Logischerwijs betalen deze huishoudens dus ook niets. Echter, indien eigenaar/verhuurders een deel van hun extra lasten terughalen door hogere huuraanpassingen dan zij in de bestaande situatie zouden doen, dan betalen deze minima-huishoudens een hogere huur als gevolg van de gewijzigde regeling. Tegelijkertijd is de verwachting dat deze huurders vervolgens in aanmerking komen voor een hogere huurtoeslag, waardoor zij uiteindelijk een even grote last zouden dragen als voor de regelwijziging. De hogere huurlast wordt in dat geval gedragen door de Nederlandse Staat. Deze stelling gaat echter niet volledig op, door de aftoppingsgrenzen in de huurtoeslag.

Bij een huurbedrag boven € 414,02 wordt namelijk slechts 65% aan huurtoeslag toegekend en bij een huurbedrag boven € 592,55 (lage aftoppingsgrens), of € 635,05 (hoge aftoppingsgrens), nog maar 40%.

Tabel 4: Normen en grenzen huurtoeslag (Woonbond, 2018)

			
huurtoeslaggrens	0%	0%	0%
hoge aftoppingsgrens	40%	40%	40%
lage aftoppingsgrens		0%	0%
kwaliteitskortingsgrens	65%	65%	65%
basishuur	100%	100%	100%
	0%	0%	0%

Dit betekent dat minima vanwege een beperkte tegevoetkoming huurtoeslag er op achteruit kunnen gaan. Dit kan tot een nieuwe, maar beperkte ondersteuningsvraag/bijstandsvraag leiden vanuit minima.

### 3. Wat zijn de gevolgen van deze maatregel voor de verhuur van gemeentelijk vastgoed?

Ook de gemeente zelf gaat rioolheffing betalen voor de panden (of percelen) die zij in eigendom heeft. Voor de panden die zij aanhoudt voor eigen gebruik heeft de wijziging van de regeling uiteraard geen effect. Voor het vastgoed dat zij verhuurt aan derden bedraagt de lastenverzwaring in 2019 € 227,40 per pand. Navraag bij de afdeling financiën van de werkorganisatie Duivenvoorde leert dat het hier om maximaal 30 panden gaat, ofwel een kleine € 7.000.

De gemeente is, wederom volgens opgave van genoemde afdeling, bezig met de invoering van kostendekkende huren. Dat zou inhouden dat een huur gevraagd gaat worden die alle lasten, dus ook de rioolheffing, dekt. Op die manier zou het volledige bedrag van € 7.000 worden gecompenseerd. Daarbij hoort wel de kanttekening dat als betreffende panden verhuurd of in gebruik gegeven worden aan partijen waarmee de gemeente ook een subsidierelatie onderhoudt, deze compensatie mogelijk weer wordt tenietgedaan.

Samenvattend kunnen we concluderen dat de lastenverzwaring voor verhuurd gemeentelijk vastgoed maximaal circa € 7.000 bedraagt. De opgaven van de afdeling financiën van de werkorganisatie Duivenvoorde hebben wij niet nader gecheckt.

#### **4. In hoeverre heeft de gemeente hier daadwerkelijk financieel voordeel van?**

Op basis van bovenstaande informatie valt te becijferen dat de besparing op kwijtscheldingen in 2019 circa 565 maal € 227,40 = € 128.000 bedraagt. De lastenverhoging voor de gemeente zelf als gevolg van de aanslagen voor verhuurd gemeentelijk vastgoed bedraagt maximaal € 7.000. Per saldo resteert een begrotingsvoordeel van € 121.000. Door ondersteuning van minima voor het niet kunnen compenseren van huurverhogingen met huurtoeslag, kan dit bedrag iets lager uitvallen (zie ook vraag 2). Door de invoering van kostendekkende huren voor eigen gemeentepanden weer hoger.

Beperken we ons tot het voorheen gerealiseerde kwijtscheldingsbedrag van € 113.000, dan bedraagt het begrotingsvoordeel € 106.000.

De uitvoeringskosten voor de regeling (BSGR) wijzigen volgens uw opgave niet, mits de wijziging schriftelijk is aangemeld voor 1 juli van het jaar voorafgaand aan het ingangsjaar, 2020.

#### **5. Wat zijn de gevolgen van deze maatregel voor de investeringen door corporaties in Voorschoten?**

Zoals in antwoord 1 is toegelicht is dat sterk afhankelijk van de keuzes die beide woningcorporaties maken ter dekking van de lastenverzwaring waarmee zij worden geconfronteerd. Het is zeer waarschijnlijk dat een substantieel deel zal worden gecompenseerd door lagere investeringen in zaken als duurzaamheid, levensloopgeschikter maken van woningen en nieuwbouw.







Ter illustratie, stel de corporaties kiezen voor minder nieuwbouw. De investeringsquote voor nieuwbouw ligt voor corporaties tussen de 15 en 20. Dat betekent dat elke euro kasstroom goed is voor € 15 tot € 20 aan investeringsruimte. In Voorschoten zijn de Woningcorporaties De Sleutels en Woonzorg Nederland actief. In het voorstel: "uitstel raadsbehandeling rioolheffing" (PVDA, 2018) is bevestigd dat het aantal woningen van woningcorporaties Woonzorg Nederland en De Sleutels respectievelijk circa 485 en 1.965 bedraagt. Uitgaande van het in de begroting opgenomen tarief rioolheffing 2019 (+11% ten opzichte van 2018) van € 227 per aansluiting bedraagt de aanslag rioolheffing voor deze corporaties € 110.000 respectievelijk € 446.000. Dat is in totaal een extra last van circa € 556.000. Vermenigvuldigen we dat bedrag met 15, dan betekent dit dat er minimaal voor een kleine € 8,5 miljoen minder in nieuwe sociale huurwoningen kan worden geïnvesteerd. Gerekend met gemiddelde bouwkosten van € 200.000, zijn dat jaarlijks ruim 40 woningen.

Omdat beide corporaties een groter verzorgingsgebied hebben dan enkel Voorschoten, kan deze verminderde investeringscapaciteit neerslaan in andere gemeenten. Het is dus mogelijk dat inwoners van andere gemeenten de consequenties hiervan ervaren

Wat de specifieke investeringsquotes zijn voor de beide Voorschotense corporaties is onbekend. Om toch gevoel te krijgen bij de mogelijke effecten van de voorgenomen maatregel op haar investeringen, kunnen we kijken naar hun indicatieve investeringsruimte volgens het IBW. Dit is de Indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties die jaarlijks wordt afgegeven door het ministerie van BZK en per corporatie en per gemeente aangeeft wat de maximale leencapaciteit is om investeringen in hetzij nieuwbouw, hetzij woningverbeteringen, hetzij huurverlagingen te realiseren.

Uit onderstaand overzicht blijkt dat De Sleutels bovengemiddeld scoort en daarom prima in staat mag worden geacht een gezonde investeringsambitie waar te maken. Dit strookt met hetgeen zij in haar financieel jaarverslag 2017 schrijft.

Voorschoten (Woningmarktregio: Holland Rijnland)				
IBW	IBW per woning	dPi voornemens		
Corporatie				
Woonzorg Nederland	2.110	€0	€0	€0
De Sleutels	501	€9.475	€8.451	€289
Wassenaarsche Bouwstichting	15	€20.267	€18.067	€467
<b>Gemiddelde gemeente</b>		€1.923,45	€1.715,52	€57,8
<b>Gemiddelde Nederland</b>		€6.777,34	€5.741,03	€209,45

Bron: <https://www.woningmarktbeleid.nl/onderwerpen/prestatieafspraken/ibw>

Voor Woonzorg Nederland wordt een financieringsruimte van nihil afgegeven. Dit strookt met hetgeen zij in haar financieel verslag 2017 schrijft, namelijk dat de schuldpositie te hoog is ten opzichte van de bedrijfswaarde en het eigen vermogen. Dit betekent niet dat zij niet kan of zal investeren in Voorschoten. Volgens het IBW is het voornemen van Woonzorg om 155 sociale huurwoningen te bouwen in de periode 2018-2022. Het betekent wel dat lastenverzwaringen zwaarder dan gemiddeld zullen drukken op voorgenomen investeringen.

## Bijlage: componenten huurkosten

Welke componenten kan een verhuurder in rekening brengen aan zijn huurder en in hoeverre kan hier ruimte worden gevonden voor het doorbelasten van hogere eigenaarslasten? De kosten die een verhuurder mag doorberekenen aan de huurder verdelen we in drie groepen, te noemen: kale huurprijs, servicekosten & nutsvoorzieningen en overige door te berekenen diensten.

### Kale huurprijs

Zaken waarvoor de huurder al huur betaalt, mogen niet ook nog als servicekosten in rekening worden gebracht. Dan zou er namelijk tweemaal voor hetzelfde worden betaald. Het is dus belangrijk om te weten wat onderdeel is van de kale huurprijs. Woonbond (2017) noemt de volgende kosten:

- Het verhuurdersonderhoud waaronder onderhoud aan lift en overige installaties;
- Aanleg van gemeenschappelijke groenvoorzieningen;
- openbaar toegankelijke parkeerplaatsen en bestratingen;
- Schade door vernielingen in gemeenschappelijke ruimten;
- Het eigenarendeel van de onroerendezaakbelasting (ozb) en het rioolrecht;
- De premie voor de opstalverzekering;
- Beheer en administratiekosten van de woonruimte;
- De kosten van de huismeester, voor zover diens taken in het belang zijn van de verhuurder.

### Servicekosten & nutsvoorzieningen

Servicekosten zijn kosten die bovenop de kale huur van een woning komen. Bijvoorbeeld kosten voor schoonmaak, tuinonderhoud, en de huismeester (*Rijksoverheid, 2018*).

Soort kosten	Wat valt eronder?	Wat mag aan huurder worden doorberekend?
Energie en water	Kosten voor verbruik van water, gas, elektriciteit of andere energie, inclusief stookkosten zonder eigen meter.	De gemaakte totale kosten, verdeeld via een afgesproken verdeelsleutel of een verdeelsleutel die de Huurcommissie redelijk vindt.
Huismeester	Kosten van de huismeester, zoals salaris, huisvesting en materialen.	Alleen de kosten van de werkzaamheden die de huismeester voor de huurders uitvoert, verdeeld via een afgesproken verdeelsleutel of de verdeelsleutel die de Huurcommissie redelijk vindt. Het gaat hier om schoonmaak, onderhoud en kleine reparaties die de huurder anders zelf zou moeten uitvoeren.  De tijd die een huismeester besteedt aan werkzaamheden die voor rekening van de verhuurder zijn, kan de verhuurder niet doorberekenen aan de huurders. Bijvoorbeeld een kapotte toiletpot vervangen.
Administratiekosten	Administratiekosten van de overeengekomen leveringen en diensten.	In het algemeen maximaal 5% van de totale servicekosten.
Overige	Alle kosten van schoonmaak- en herstelwerkzaamheden die voor rekening van de huurder komen. De kosten van gezamenlijke ruimtes: kosten voor water, verlichting, verwarming. En inventaris voor ruimtes als gangen, trappen, lift, berging/fietsenstalling, hobbykamer en binnentuin.	Daadwerkelijk gemaakte kosten van onderhoud, verdeeld via een afgesproken verdeelsleutel of de verdeelsleutel die de Huurcommissie redelijk vindt.
Meubels/stoffering	Een vergoeding voor het gebruik van meubels en stoffering.	Als meubels en stoffering zijn meegehuurd, kan 20% van de verkoopwaarde als vergoeding per jaar in rekening worden gebracht.

Kosten voor nutsvoorzieningen zijn kosten voor gas, water en elektriciteit waarvoor de huurder een eigen meter heeft (*Rijksoverheid, 2018*).

Soort kosten	Wat valt eronder?	Wat mag aan huurder worden doorberekend?
Energie en water	Kosten voor verbruik van water, gas, elektriciteit of andere energie, inclusief stookkosten zonder eigen meter.	Bij individuele meters/gebruik: de gemaakte kosten.

#### **Overige door te berekenen diensten**

De volgende kosten vallen niet onder servicekosten of nutsvoorzieningen (*rijksoverheid 2018*):

- Zorgservicekosten, zoals kosten voor maaltijdverstrekking, verpleging en alarmservice;
- Belastingen en heffingen, zoals rioolrechten. De verhuurder kan bepaalde kosten en heffingen wel aan u doorberekenen, maar niet via de servicekosten. Eigenaren krijgen de rekening voor eigenaarsheffingen (zoals de onroerendezaakbelasting) en gebruikers (huurders) voor gebruikersheffingen (zoals de afvalstoffenheffing). De aanslag voor de afvalstoffenheffing komt op naam van de gebruiker van het pand. Bij meervoudig gebruik van een pand (zoals particuliere kamerverhuur) gaat deze aanslag naar de eigenaar/verhuurder.