

Inzicht in de effecten van een eigenarenheffing

DATUM	25 maart 2019
PROJECTNUMMER	626.104
OPDRACHTGEVER	Gemeente Voorschoten

Samenvatting

De gemeente Voorschoten heeft het voornemen om de grondslag van de rioolheffing te wijzigen van een gebruikersheffing naar een eigenarenheffing. Het overgaan tot een eigenarenheffing moet zorgen voor financiële ruimte in de gemeentelijke begroting. Op basis van 565 minimahuishoudens in de gemeente Voorschoten, bedraagt de besparing van kwijtscheldingen maximaal € 128.000. Gezien de toenemende lasten voor de heffing op eigen onroerend goed (€ 7000), bedraagt het begrotingsvoordeel in 2019 per saldo € 121.000.

Voor particulieren woningeigenaren heeft de wijziging geen effect. Waar men eerst rioolheffing betaalde voor het gebruik van de woning, betaalt men deze heffing nu voor het eigendom van de woning. Voor huurders heeft de wijziging mogelijk wel effect. Dit is afhankelijk van de keuzes van de verhuurder. Een eigenarenheffing mag onder de noemer 'rioolheffing' onder geen beding integraal worden doorbelast aan de huurder. De wettelijke grondslag hiervoor ontbreekt.

Wel kan de verhuurder proberen om de rioolheffing deels door te belasten, door deze zo veel mogelijk te verdisconteren in de maximaal toegestane jaarlijkse huurverhoging. De verwachting is dat particuliere verhuurders dit zoveel mogelijk zullen doen. Daar waar zij toch al voor maximalisatie van de huurprijzen gingen, heeft dit geen extra verhogend effect. Vanuit het oogpunt van betaalbaarheid zijn de mogelijkheden voor huurverhogingen door woningcorporaties wettelijk begrensd. Bovendien maken zij vanuit hun sociaal-maatschappelijke functie andere beleidskeuzes dan commerciële verhuurders.

De extra last voor de woningcorporaties bedraagt € 110.000 voor de Sleutels en € 446.000 voor Woonzorg. Zij zullen deze extra lasten op enige manier in hun begroting moeten compenseren. De dekkingsmogelijkheden die ze daarvoor hebben, zijn onder andere het bezuinigen op interne organisatiekosten, maar ook minder huurmatiging (betaalbaarheid van het wonen) en minder investeren in nieuwbouw of woningverbetering behoren tot de mogelijkheden. De effecten hiervan zijn exponentieel.

Op basis van de uitgangspunten van het IBW rekenmodel¹ betekent de lastenverzwaring voor de corporaties een beperking van de investeringscapaciteit in nieuwbouw van respectievelijk €2,2 miljoen (de Sleutels) en €8,9 miljoen (Woonzorg). Indien de corporaties de volledige extra last inderdaad compenseren door minder woningen te bouwen, betekent dit bij gemiddelde bouwkosten van € 200.000 per woning, jaarlijks 11 minder woningen voor de Sleutels en zo'n 45 voor Woonzorg. Daarbij moet worden aangetekend dat voor Woonzorg in alle gevallen (dus ook voor woningverbetering of huurmatiging) een IBW van nihil is afgegeven door het ministerie. Dit betekent feitelijk dat zij nauwelijks investeringsruimte heeft. Als de Sleutels haar extra last volledig compenseert door minder in te zetten op huurmatiging, dan neemt haar maximale investeringscapaciteit per woning af van € 289 tot € 62.




In tabel 1 zijn de beperkingen ten opzichte van de oorspronkelijke investeringscapaciteit weergegeven.

Tabel 1. Effecten op investeringscapaciteit corporaties

x € 1.000	De Sleutels			Woonzorg		
	IBW	Beperking	%	IBW	Beperking	%
Nieuwbouw (totaal)	4.747	2.200	46%	-	8.900	-
Verbetering (totaal)	4.234	2.000	46%	-	7.900	-
Huurmatiging (p/woning)	289	227	78%	-	227	-

Bij de gebruikersheffing ontvangen de hurende minima een aanslag gebruikersheffing waarvoor zij kwijtschelding kunnen aanvragen. Het overgaan tot een eigenarenheffing leidt ertoe dat minima in het geheel geen aanslag meer ontvangen. Echter, indien verhuurders een deel van hun extra last verdisconteren in een hogere huurprijsaanpassing, betalen deze minimahuishoudens indirect een hogere huur dan voorheen. Tegelijkertijd is de verwachting dat deze huishoudens vervolgens in aanmerking komen voor een hogere huurtoeslag. Deze hogere huurtoeslag is echter begrensd (tabel 2).

Tabel 2. Normen en grenzen huurtoeslag (Woonbond, 2019)

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

Zo zou een huur van € 500 in 2019 maximaal kunnen worden verhoogd tot € 520,50. Omdat dit bedrag boven de kwaliteitskortingsgrens uitstijgt, zal de huurtoeslagontvanger hiervan 35% zelf moeten ophoesten, wat neerkomt op zo'n € 86 per jaar. De kans op een dergelijke huurprijsstijging voor minima is echter niet groot. Desondanks kunnen minima er vanwege de beperkte tegemoetkoming middels de huurtoeslag dus theoretisch op achteruit gaan. Dit kan leiden tot een nieuwe, maar beperkte ondersteuningvraag bij de gemeente.

¹ IBW: indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties. Jaarlijks geeft het ministerie aan alle woningcorporaties, per gemeente waarin zij actief is, een indicatie van het investeringsvermogen van die corporatie in die gemeente, op basis van beschikbare kasstromen.