

Mailwisseling

Van: Helen Kuit-Boers <H.Kuit-Boers@woonzorg.nl>

Verzonden: donderdag 4 april 2019 13:08

Aan: Marcel Cramwinckel <MCramwinckel@voorschoten.nl>; Marlous Meijboom <MMeijboom@werkorganisatieduivenvoorde.nl>

CC: 'aat@stahlie.org' <aat@stahlie.org>; frankbonneur@hotmail.com; g.vandenberg@desleutels.nl

Onderwerp: Rioolheffing

Geachte wethouder Cramwinckel, beste Marcel en beste Marlous,

Mede namens De Sleutels doe ik jullie onderstaande reactie toekomen op het rapport en aanvulling hierop welke door Companen is opgesteld en door de gemeente met ons is gedeeld.

Mogelijkheden om rioolheffing door te berekenen aan huurder

Vaak is onduidelijk of en hoe de rioolheffing kan worden doorberekend aan de huurder indien de rioolheffing door de gemeente bij de verhuurder in rekening wordt gebracht in plaats van bij de gebruiker (huurder). Hierover het volgende.

1. Verrekenen via de huurprijs?

De huurprijs van gereguleerde woningen (sociale huurwoningen) wordt berekend op basis van de gebruikswaarde van de woning en niet op basis van exploitatiekosten. Aan de hand van het woningwaarderingstelsel (WWS) bepaalt de woningcorporatie de streefhuur (percentage van de maximale huurprijs). De huur mag niet boven de maximale huur volgens het WWS uitkomen. Gemeentelijke heffingen maken geen onderdeel uit van dit woningwaarderingstelsel.

Corporaties kunnen de huur van een woning bij zittende huurders slechts beperkt aanpassen, omdat de jaarlijkse huuraanpassing is gebonden aan wettelijke regels. Een rioolheffing kan dus niet via de huurprijs bij zittende huurders in rekening worden gebracht. De huur kan pas echt worden aangepast als de woning vrij komt voor nieuwe verhuur. Dan kan de corporatie overwegen de nieuwe huur hoger te laten zijn, mits de huurprijs uiteraard niet hoger is dan de maximale huur conform het WWS.

2. Verrekenen via de servicekosten?

Naast de huur mag je als verhuurder servicekosten doorrekenen. Ook dat is gereguleerd door de wet. Rioolheffing en andere gemeentelijke lasten kan een verhuurder niet via de servicekosten in rekening brengen. Er is immers geen sprake van een levering of dienst door verhuurder.

3. Verrekenen via een aparte post?

Een eigenaar kan de rioolheffing alleen onder voorwaarden apart doorbelasten.

Ten eerste is het nodig dat hierover een afspraak is opgenomen in de huurovereenkomst. In de recente Algemene Huurvoorwaarden van Woonzorg Nederland is een dergelijke bepaling opgenomen. Woningcorporatie de Sleutels heeft inmiddels haar huurcontract aangepast. Ook daarin is nu, net zoals bij Woonzorg Nederland, opgenomen dat eigenarenheffingen rechtstreeks worden doorberekend aan huurders. Ten tweede kan alleen het gebruikersdeel worden doorberekend aan de huurder. Dat betekent dat de gemeente in de aanslag van de rioolheffing bij de eigenaar/verhuurder expliciet het gebruikersdeel moet benoemen. Is dit niet expliciet benoemd, dan kan de verhuurder dit ook niet via een aparte post doorbelasten.

De gevolgen als de gemeente de rioolheffing oplegt aan de eigenaar

Zoals is aangegeven zijn de mogelijkheden van de verhuurder zeer beperkt om de gebruiker de kosten van zijn gebruik in rekening te brengen. Daardoor gaat opleggen van de rioolheffing aan de eigenaar ten koste van de investeringscapaciteit van de corporatie. Het geld dat Woonzorg Nederland uitgeeft aan de rioolheffing kan zij niet besteden aan bijvoorbeeld nieuwbouw, verduurzaming (minder energiebesparing), huurmatiging (minder geld voor huurmatiging) en/of leefbaarheid. Dat raakt dus direct de zittende huurders en woningzoekenden zowel binnen de gemeente Voorschoten als daarbuiten.

Het verleggen naar de eigenaar/ verhuurder is voor de gemeente weliswaar handig omdat zij dan geen incassorisico hebben. Het incassorisico wordt (voor zover het doorleggen naar huurder contractueel mogelijk is) verlegd naar de corporatie.

Belangrijk bezwaar is dat bij doorrekening van de lasten- juist de armste huurders worden getroffen. Voor veel huurders heeft doorbelasten financieel beperkt consequenties. Alleen de afzender verandert. Voor de armste huurders is dat anders, aangezien zij in die situatie geen mogelijkheid hebben tot formeel bezwaar bij de gemeente over bijv. het tarief en geen mogelijkheid tot kwijtschelding. Een corporatie kan bij doorrekening geen onderscheid maken tussen minima en andere inkomensgroepen.

De corporatie betaalt ook voor de minima de volledige rioolheffing. Er wordt geen gebruik gemaakt van het armoede/minimabeleid dat veel gemeenten (niet voor niets) hebben, waardoor de gemeente op dit punt geen verantwoordelijkheid neemt in het betaalbaarheidsvraagstuk. Als er nog ruimte is in de huurprijs dan kan een huurder aanspraak maken op huurtoeslag echter is dit voor de minima maar een deel van het bedrag. Dus betekent dit voor de minima per definitie een lastenverzwaring. Dit is ook de reden dat er een wetsvoorstel in de Tweede Kamer ligt om gemeenten te verplichten de rioolheffing bij de gebruiker te leggen.

Om bovengenoemde redenen is het zuiverder om (in ieder geval het gebruikersdeel van) de rioolheffing rechtstreeks bij de gebruiker te innen en de rioolheffing dus niet enkel op te leggen aan de eigenaren. Mocht het al aan de eigenaar opgelegd worden, dan dient in ieder geval een splitsing te worden aangebracht in eigenaarsdeel en gebruikersdeel, zodat de verhuurder het gebruikersdeel nog via een aparte post bij huurder in rekening kan brengen.

Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW)

Vanuit de corporaties willen wij nogmaals benadrukken wat de Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties betekent.

Vanuit De Sleutels is reeds bij Companen aangegeven dat de IBW een kengetal is dat gemeenten en huurders kunnen gebruiken om afspraken te maken over huurmatiging en investeringen in nieuwbouw en woningverbetering (zie de site van de VNG). De IBW is niet bedoeld om een lastenverzwaring voor woningcorporaties op te baseren.

De laatste doorrekening van de IBW houdt onvoldoende rekening met de actuele ontwikkelingen. Daartoe behoren de grotere opgave op het gebied van verduurzaming, de alsmaar stijgende bouwkosten, en de lastenverzwaring door stijging van de verhuurdersheffing als gevolg van stijgende WOZ-waarden, door de invoering van ATAD-wetgeving en door een groeiende aanslag van de VPB.

Het verleggen van de rioolheffing naar de verhuurder halveert de investeringsmogelijkheden van de Sleutels in Voorschoten. Los daarvan moeten er keuzes gemaakt worden over de betaalbaarheid van woningen.

Redactionele opmerking;

In het rapport zijn de aantallen en bedragen van Woonzorg Nederland en De Sleutels omgedraaid. In de aanvulling staan deze wel goed.

Met vriendelijke groet,

Helen Kuit-Boers

Clustermanager

Cluster Voorschoten

Cluster Rijn/Gouwe - Duin en Bollenstreek

Cluster Flevoland



Woonzorg Nederland

Prof. E.M. Meijerslaan 3

1183 AV Amstelveen

Postbus 339

1180 AH Amstelveen

Fax: (020) 666 2999

www.woonzorg.nl

Dit bericht is uitsluitend bestemd voor de hierboven genoemde geadresseerde(n) en kan vertrouwelijke informatie bevatten. Indien het mailbericht verkeerd is geadresseerd en/of bij juiste adressering toch niet bij de juiste persoon is aangekomen, verzoeken wij u dringend ons dit te laten weten (telefonisch of per mail), en het bericht direct te vernietigen. Verspreiding, openbaarmaking aan derden en/of het wijzigen van dit e-mail bericht is strikt verboden.

Reactie adviesbureau Companen op de woningcorporaties op 9 april 2019,

Dag,

De reactie van de corporaties is in lijn met onze bevindingen. Hieronder ga ik puntsgewijs kort in op hun reactie.

Mogelijkheden om rioolheffing door te berekenen aan huurder

1. Verrekenen via de huurprijs? > Eens, doorberekening aan de huurders kan slechts beperkt en gaat, daar waar mogelijk, ten laste van betaalbaarheid.
2. Verrekenen via de servicekosten? > Eens, dit kan niet.
3. Verrekenen via een aparte post? > Dit kan inderdaad, doch enkel als de gemeente de heffing expliciet (deels) als gebruikersheffing betitelt en er (dus) voor kiest om via de corporaties te incasseren. Het gebruikersdeel kan dan worden doorbelast aan huurders. Een heffing onder de titel 'eigenarenheffing' kan dus, voor de volledigheid, niet worden doorbelast via een aparte post.

De gevolgen als de gemeente de rioolheffing oplegt aan de eigenaar

Een eigenarenheffing is voor de corporaties slechts beperkt door te berekenen aan haar huurders, zo zij dat al zou willen. Dit betekent dat de extra lasten (grotendeels) ten koste gaan van de investeringscapaciteit van de corporaties en/of haar bedrijfsvoering. Ten koste dus van zittende huurders en woningzoekenden. Deze beperkingen zijn inderdaad niet gering, blijkt uit onze rapportage.

Daar waar corporaties de mogelijkheid hebben (en kiezen) om via huurverhoging een deel van de extra lasten (eigenarenheffing) door te belasten aan haar huurders, kunnen minima geconfronteerd worden met hogere lasten omdat de huurtoeslag bij huren boven de kwaliteitskortingsgrens geen volledige dekking biedt. In onze rapportage hebben wij dit toegelicht. Voor dit gedeelte kan de gemeente overwegen extra bijstand te verlenen.

Kiest de gemeente er voor om een deel van de heffing als gebruikersheffing te betiteln, dan geldt dat dat gedeelte direct ten laste komt van huurders. Minima zullen dan een beroep blijven doen op de bestaande kwijtscheldingsregeling, zij het voor een lager bedrag. Indien de gemeente er voor kiest om vervolgens ook dat gebruikersdeel via de corporaties te innen, dan verlegt zij in beginsel het incassorisico naar laatstgenoemden.

Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW)

Waar de corporaties het idee vandaan halen dat wij de IBW hebben gebruikt als onderbouwing voor een lastenverzwaring weet ik niet. Uit onze rapportage blijkt dat op geen enkele wijze. Uiteraard zien ook wij de IBW als een kengetal dat gemeenten en huurders kunnen gebruiken om afspraken te maken over huurmatiging en investeringen in nieuwbouw en woningverbetering. Wel biedt het IBW inzicht in de effecten die de lastenverzwaring als gevolg van de eventuele wijziging in heffingsgrondslag op de corporatie-investeringen heeft. Wat de waarde van de IBW zelf betreft hebben wij aangegeven dat door het ministerie bij berekening daarvan op conservatieve wijze naar de

toekomst wordt gekeken. Daartegenover is benoemd dat bouw- en verbeterkosten de laatste jaren harder stijgen dan voorheen bedacht.

Los daarvan onderschrijven wij de idee dat de investeringscapaciteit van corporaties, mede als gevolg van de door hen genoemde oorzaken, onder druk staat.

Redactionele opmerking;

Deze opmerking is terecht. Excuus.

Ik vertrouw er op je hiermede van dienst te zijn geweest, maar ben tot nadere toelichting uiteraard bereid.

Met vriendelijke groet,

Wynand Hendriks

Companen BV | Postbus 1174 | 6801 BD Arnhem | 026-3512532 | www.companen.nl