

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 woningwaarderingsstelsel (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 woningwaarderingsstelsel.

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.
