



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de dames en heren,
leden van de gemeenteraad

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Toezegging beantwoording vragen SP

DATUM
14 juni 2022
Verz. 14-06-2022

BIJLAGEN
1

BEHANDELD DOOR
JPJM (John) Wolters

TELEFOONNUMMER
043 350 4255

ONZE REFERENTIE
2022.12576

E-MAILADRES
John.Wolters@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4230

UW REFERENTIE
--

Geachte raadsleden,

Tijdens de domeinvergadering van 24 mei 2022 vroeg raadslid mevrouw Schut (SP) naar aanvullende informatie over het onderwerp 'Vergroening belastingen', zoals vermeld op pagina 74/75 in de 'Ontwerpbegroting BsGW 2023 en MJR 2023-2027', zie hieronder:

Vergroening belastingen

Er is momenteel veel aandacht voor het vergroenen van belastingen. Te denken valt hierbij aan begunstigend beleid voor het vaststellen van belastingtarieven indien belanghebbenden maatregelen treffen om bij te dragen aan een beter milieu.

Concrete ideeën hierin zijn minder rioolbelasting indien tuinen worden vergroend door bestrating achter wege te laten en het afkoppelen van regenwaterafvoer op het riool. Indien deelnemers verordeningen hierop willen aanpassen, is het raadzaam om al in een vroeg stadium aandacht te hebben voor het – in samenwerking met BsGW - in kaart brengen van de (financiële) haalbaarheid en uitvoerbaarheid van deze maatregelen. Het hiervoor genoemde standaardisatietraject mag hierbij niet uit het oog worden verloren. Voor dit moment is het aan te bevelen om in de betreffende verordeningen nog niets vast te leggen met betrekking tot maatregelen die de duurzaamheid bevorderen. Er heerst nog te veel onduidelijkheid.

BsGW adviseert gemeenten om burgers en bedrijven op een andere manier tegemoet te komen indien deze energiebesparende maatregelen nemen. Wanneer nu nog niets in de verordeningen opgenomen wordt kunnen extra bezwaren/beroepen en de mogelijk daarmee samenhangende proceskosten voorkomen worden. Wordt er wel iets vastgelegd in de verordeningen, dan kan er voor beroepsmatig gemachtigden, die zich gespecialiseerd hebben in het voeren van procedures tegen WOZ-waarden, een vruchtbaar klimaat ontstaan.

Betreffende afkoppelen riolering - rioolheffing

Over dit onderwerp is een passage opgenomen in het raadsvoorstel "[113-2021 "Hemel- en grondwaterverordening, aansluitverordening en verordening eenmalig aansluitrecht"](#)". Dit voorstel is door uw raad besproken tijdens de domeinvergadering fysiek op 7 december 2021 en vastgesteld tijdens de raadsvergadering van 21 en 22 december 2021. Bedoelde passage is te vinden op pagina 7 onderaan en pagina 8 bovenaan en luidt:

Via publiekscampagnes (bijvoorbeeld [Waterklaar](#)) wordt wel het bewustzijn ten aanzien van het veranderende klimaat onder de aandacht gebracht, daarnaast is ook onderzocht in



DATUM
14 juni 2022

hoeverre een “beloningssystematiek” voor afgekoppeld verhard oppervlak tot de mogelijkheden behoort. Dit zou dan eventueel verrekend moeten worden met bijvoorbeeld de rioolheffing. Uit onderzoek is echter gebleken dat deze regeling:

- *veel administratieve lasten met zich meebrengt;*
- *niet is te handhaven;*
- *de bodemgesteldheid zich niet altijd leent voor de infiltratie van hemelwater;*
- *een en ander in technische zin erg gecompliceerd is;*
- *de bonus niet in verhouding staat tot de noodzakelijke investeringen op eigen terrein.*

Vanwege bovengenoemde argumenten wordt hier vooralsnog geen invulling aan gegeven, uiteraard worden de landelijke ontwikkelingen op dit vlak wel gevolgd.

Betreffende energiebesparende maatregelen - OZB

Zoals verwoord in de ‘Ontwerpbegroting BsGW 2023 en MJR 2023-2027’, adviseert BsGW aan gemeenten om burgers en bedrijven desgewenst op een andere manier tegemoet te komen indien deze energiebesparende maatregelen (zonnepanelen, warmtepompen, isolatie en andere) aanbrengen in hun pand. Passages met gelijke strekkingen waren ook al opgenomen in eerdere ontwerpbegrotingen.

Daaraan ten grondslag ligt een mededeling uit 2019 van het DB BsGW aan het AB BsGW, zie hiervoor de bijlage.

Samengevat: Het is niet mogelijk om energiebesparende maatregelen buiten de WOZ-waarde te laten, het is namelijk verplicht om de waarde in het economisch verkeer te bepalen van het pand in de staat waarin het zich bevindt. Het is wel mogelijk dat de raad eventueel vrijstellingen opneemt in de (OZB-)verordening. Dat zou betekenen dat BsGW voor de betreffende panden een WOZ-waarde en een OZB-waarde moet vaststellen. Dan kan er echter een vruchtbaar klimaat ontstaan voor beroepsmatig gemachtigden, die zich gespecialiseerd hebben in het voeren van procedures tegen WOZ-waarden. BsGW moet dan bij procedures behalve de WOZ-waarde, ook het exacte verschil met de OZB-waarde kunnen aantonen.

Hoogachtend,

John Aarts,
Wethouder Financiën, Vastgoed, Stadsbeheer en Hospitality.

Mededeling aan het Algemeen Bestuur

VAN : BV/JZ

ONDERWERP : Zonnepanelen en duurzaamheid bevorderende maatregelen

AGENDAPUNT NR. : 3.b2

A.B.-VERGADERING : 28-03-2019

Inleiding

Bij zowel het DB als het AB van BsGW bestaat de behoefte aan meer informatie over dit onderwerp. Men vraagt zich af welke invloed de waarde van zonnepanelen en andere maatregelen die duurzaamheid bevorderen heeft op de waardebepaling van een object, in het kader van de wet WOZ.

Steeds meer raadsfracties of -leden roepen het college van hun gemeente op om zonnepanelen niet mee te tellen voor de bepaling van de WOZ-waarde van woningen. Zo wil men een 'boete' (zo ziet men het extra bedrag aan OZB) voor burgers die hun huis verduurzamen voorkomen.

Aanleiding

De discussie werd aanhangig gemaakt door een woningbezitter uit Emmen, die de plaatsing van zonnepanelen op zijn dak verdisconteerd zag in een 3.000 euro hogere WOZ-waarde. Volgens hem zijn zonnepanelen roerende goederen, die buiten de WOZ-bepaling moeten worden gehouden. Maar zowel de rechtbank Noord-Nederland als het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden gaven de gemeente Emmen (die de hogere WOZ-waarde vaststelde) toch gelijk: zonnepanelen zijn onroerend en dus – althans in potentie – WOZ-verhogend.

Geen beleidsvrijheid

In veel gemeenten in het land is aan het college gevraagd om de zonnepanelen buiten de WOZ-waarde te laten. De kwestie leidde ook al tot Kamervragen. Maar volgens de Waarderingskamer, die over de wet WOZ gaat, is het helemaal niet mogelijk om zonnepanelen buiten de WOZ-waarde te laten. Gemeenten hebben op dit punt geen beleidsvrijheid. Wel kan een gemeente zonnepanelen vrijstellen van de onroerend zaak belasting.

De Waarderingskamer bevestigt dit in de brief van 8 januari jl. aan BsGW ('instemmen bekend maken WOZ-waarden en verzenden OZB aanslagen'). Daarin wordt benadrukt dat de WOZ-waarde een objectief bepaalde waarde is, die een zo zuiver mogelijke benadering moet zijn van de marktwaarde van de onroerende zaak op de waarde peildatum. De gemeente heeft hierbij geen beleidsruimte om bepaalde onderdelen van een woning, zoals zonnepanelen of andere installaties gericht op duurzaamheid en/of energietransitie, buiten de waardebepaling te laten. Dit uitgangspunt is ook onderschreven door de betrokken bewindslieden en door belangenorganisaties zoals de Vereniging Eigen Huis.

Praktijk

BsGW heeft de deelnemers in het najaar 2018 laten weten dat we de zonnepanelen niet in beeld hebben. In 2019 wordt bekeken hoe we hier mee omgaan. Zonnepanelen of andere maatregelen die duurzaamheid bevorderen worden niet apart als onderdeel geregistreerd. Zonnepanelen op

woningen komen tegenwoordig veel voor. De WOZ-waarde wordt bepaald naar de verkoopprijzen zoals de regelgeving dit voorschrijft. Om bij de bepaling van de WOZ-waarde van objecten rekening te houden met verschillen tussen energiebesparende maatregelen welke zijn getroffen (duurzaamheidsinvesteringen), is het van belang om deze verschillen in de marktanalyse mee te nemen. De energiebesparende maatregelen worden voor zover aanwezig en bekend meegenomen in de marktanalyse, zoals ook de inhoud, ligging en andere waarde bepalende factoren, welke gezamenlijk de basis vormt voor de waardebepaling in het kader van de Wet WOZ. Om op een adequate wijze bij de bepaling van de WOZ-waarde rekening te houden met de onderlinge verschillen tussen woningen op het terrein van duurzaamheidsinvesteringen, acht de Waarderingskamer het belangrijk om deze verschillen te betrekken in de marktanalyse. De investeringen zijn veelal betrokken in de verkoopprijzen van woningen waarop de marktanalyse en de WOZ-waarde worden gebaseerd.

De kwestie kan enigszins genuanceerd worden. De invloed van zonnepanelen en andere maatregelen die duurzaamheid bevorderen heeft immers een beperkte invloed op de OZB-belasting. Gemiddeld is het ozb-tarief voor woningen 0,118% van de WOZ-waarde. Dus bij plaatsing van zonnepanelen ter waarde van € 3.000 stijgt de ozb-aanslag met € 3,50 (per jaar).

Zonnepanelen uitzonderen klinkt sympathiek, maar is in de praktijk ingewikkeld. Is het dat waard? De Nederlandse vereniging van Makelaars (NVM) gaat in deze visie mee. Volgens de vereniging staat niet vast dat zonnepanelen waarde verhogend werken. Er zijn ook voorbeelden van woningen die er na plaatsing van zonnepanelen esthetisch niet op vooruit zijn gegaan en wellicht dus in waarde zijn verminderd.

In de bovenvermelde brief geeft de Waarderingskamer ook aan hoe men de komende periode om denkt te gaan met deze kwestie. Nu duurzaamheid en energietransitie steeds belangrijker zullen worden, verdient het aandacht om over informatie te beschikken om woningen op deze aspecten te kunnen vergelijken. Deze vergelijking kan volgens de Waarderingskamer niet gebaseerd worden op één enkel aspect, zoals de aanwezigheid van zonnepanelen, maar daarbij moet het geheel van maatregelen op het terrein van duurzaamheid worden betrokken. De energie-index, waarin zowel isolatie-aspecten als investeringen gericht op opwekken van elektriciteit zijn opgenomen, zou een betere indicator zijn om woningen op het aspect van duurzaamheid te vergelijken. De Waarderingskamer wil met alle betrokken partijen streven naar een betere beschikbaarheid en registratie van deze energie-index, bijvoorbeeld in het kader van de lopende ontwikkelingen op het terrein van de samenhangende objectenregistratie.

Maatregelen

Bij BsGW wordt gewerkt volgens de waarderingsinstructie van de Waarderingskamer. De mogelijkheid bestaat om twee waardes vast te stellen, een WOZ-waarde en een heffingswaarde. In de WOZ-waarde wordt ook de waarde van de duurzaamheid bevorderende maatregelen meegenomen; in de heffingswaarde worden de vrijstellingen o.b.v. de verordening OZB meegenomen.

De aanwezigheid van zonnepanelen en andere maatregelen die duurzaamheid bevorderen wordt op dit moment door BsGW niet apart bijgehouden in de waarderingsapplicatie. Er bestaat geen algemene registratie van deze maatregelen. Het opvragen van deze gegevens wordt bemoeilijkt door de AVG. De gegevens mogen immers alleen gebruikt worden voor het doel waarvoor ze verzameld zijn.

Dit gebeurt overigens ook niet bij veel andere organisaties in het land. BsGW neemt wel, indien bekend, het totaal aan energie besparende maatregelen mee bij het vaststellen van de WOZ-waarde.

Indien mogelijk zal BsGW de maatregelen die duurzaamheid bevorderen in kaart brengen. Deze gegevens worden meegenomen in de marktanalyse. De uitkomst kan duidelijkheid verschaffen over de invloed van deze maatregelen op de WOZ-waarde van een object.

Nu energietransitie en CO₂-reductie hoog op de agenda staan en overheden op zoek zijn naar mogelijkheden om duurzaamheidsinvesteringen te stimuleren, wijst de Waarderingskamer erop dat hiervoor andere mogelijkheden bestaan. Ter stimulering van duurzaamheidsinvesteringen kunnen bijvoorbeeld fiscale maatregelen, subsidies of andere privaatrechtelijke constructies worden gebruikt.

Al deze mogelijkheden worden momenteel in den lande onderzocht. BsGW houdt de ontwikkelingen scherp in de gaten.

Advies

Voor dit moment is het aan te bevelen om in de betreffende verordeningen nog niets vast te leggen met betrekking tot het waarderen maatregelen die de duurzaamheid bevorderen. Er heerst nog te veel onduidelijkheid.

BsGW adviseert gemeenten om burgers en bedrijven op een andere manier tegemoet te komen indien deze energiebesparende maatregelen nemen. Wanneer nu nog niets in de verordeningen opgenomen wordt kunnen extra bezwaren/beroepen en de mogelijk daarmee samenhangende proceskosten voorkomen worden. Wordt er wel iets vastgelegd in de verordeningen, dan kan er voor beroepsmatig gemachtigden, die zich gespecialiseerd hebben in het voeren van procedures tegen WOZ-waarden, een vruchtbaar klimaat ontstaan.