

Collegevoorstel

Onderwerp

Advies compensatie hogere WOZ-waarde door duurzaamheidsmaatregelen

portefeuillehouder: Marcel Roelofs
cluster/team: Grondgebied / Afval&Duurzaamheid
opsteller: Geert Claessens
datum vergadering: 28 juni 2022
zaaknummer: 0889268995

Samenvatting

Naar aanleiding van de motie 'compensatie hogere WOZ-waarde door duurzaamheidsmaatregelen' van november 2021 hebben wij onderzocht wat de mogelijkheden zijn tot tegemoetkoming in een hogere WOZ-waarde door duurzame maatregelen.

Voor inwoners, met name huiseigenaren, kan de consequentie zijn dat het nemen van duurzame maatregelen aan de woning leidt tot een hogere WOZ-waarde, een hogere OZB-belasting en overige belastingen die gekoppeld zijn aan de WOZ-waarde.

Alles overziend is een lokale subsidieregeling de enige mogelijkheid tot tegemoetkoming in de hogere WOZ-waarde als gevolg van investeringen in duurzame maatregelen. We zijn echter van mening dat deze subsidies al via landelijke regelingen maatregelspecifiek beschikbaar zijn.

Voor een eventuele tegemoetkoming via de WOZ-waardering of de groene heffingskorting zijn wetswijzigingen noodzakelijk. Het is niet aannemelijk dat op korte termijn aanpassing van wetgeving zal plaatsvinden. Verder moet in dat geval rekening worden gehouden met aanzienlijke kosten en/of ambtelijke inzet om hier praktisch uitvoering aan te geven. Stimulering via een facultatieve vrijstelling binnen de OZB lijkt juridisch wel mogelijk te zijn, maar wordt zowel door de VNG als de Minister eveneens ontraden. De ingewikkelde uitvoering van een dergelijke vrijstelling is daarvoor de voornaamste reden.

Al met al is het voorstel om op gemeentelijk niveau geen verdere maatregelen te treffen rond de WOZ en OZB om duurzame maatregelen te stimuleren.

Voorstel / advies

- Geen maatregelen te nemen als compensatie rond WOZ-waarde en/of vrijstelling OZB en/of in de vorm van lokale subsidies of heffingskortingen in relatie tot duurzame maatregelen.
- Gemeenteraad te informeren over het advies dat is uitgebracht naar aanleiding van de motie van november 2021, via bijgevoegde RIB en bijbehorende bijlage.

Beslissing BenW

Toelichting BenW-nota

1. Aanleiding

Naar aanleiding van de motie 'compensatie hogere WOZ-waarde door duurzaamheidsmaatregelen' van november 2021 hebben wij onderzocht wat de mogelijkheden zijn tot tegemoetkoming in een hogere WOZ-waarde.

Voor inwoners, met name huiseigenaren, kan de consequentie zijn dat het nemen van duurzame maatregelen aan de woning leidt tot een hogere WOZ-waarde, een hogere OZB-belasting en overige belastingen die gekoppeld zijn aan de WOZ-waarde. Daarbij kan een hogere WOZ-waarde ook leiden tot (meer) bezwaren. We hebben dit voorgelegd aan Van den Bosch & Partners, belastingadviseurs voor overheden.

2. Doelstelling

Het onderzoek door Van den Bosch & Partners is voorzien van een antwoord en advies. Via de raadsinformatiebrief en bijbehorend onderzoek informeren wij de raad hierover.

3. Uitgangssituatie

Het nemen van duurzame maatregelen kan leiden tot een hogere WOZ-waarde en daarmee tot hogere belastingen, waaronder een hogere OZB. De motie roept op om te kijken of er via de Wet WOZ (waardebepaling), en/of via de OZB tegemoet gekomen kan worden hierin. Hogere waarde en/of belastingen zijn immers geen stimulans om duurzaamheidsmaatregelen door te voeren.

4. Rol gemeente

In het onderzoek is ook onderzocht welke rol de gemeente kan nemen in de eventuele maatregelen. Daaruit blijkt dat de rol van de gemeente beperkt is en dat de gemeente in het kader van de Wet WOZ en vrijstellingen in het kader van de OZB afhankelijk is van landelijke wetgeving. Wel is er ruimte om een lokale subsidieregeling op te stellen. We zijn echter van mening dat hierin al via de Rijksoverheid wordt voorzien.

5. Toelichting

Het onderzoek, uitgevoerd door Van den Bosch & Partners, belastingadviseurs voor overheden, reikt achtereenvolgens de volgende conclusies aan:

- *Stimulering via de Wet WOZ: waardering zonnepanelen*

Allereerst is onderzocht of er binnen de Wet WOZ mogelijkheden zijn om bepaalde duurzaamheidsmaatregelen buiten de waardering te houden. Voor zonnepanelen geldt dat de Waarderingskamer geen beleidsvrijheid geeft aan gemeenten en er dus rekening gehouden moet worden met zonnepanelen in de waardebepaling.

- *Stimulering duurzaamheidsinvesteringen via de Wet WOZ*

Ten aanzien van zonnepanelen hebben de Waarderingskamer en de belastingrechter expliciet aangegeven dat deze tot de onroerende zaak behoren en in de waardebepaling moeten worden meegenomen. Dit geldt in de optiek van de adviseur ook voor maatregelen als een warmtepomp, isolatiemaatregelen of een zonneboiler.

Conclusie is dat voor het stimuleren van duurzame maatregelen in de WOZ een wetswijziging nodig is. Een gemeente kan hierin niet zelfstandig handelen. Verder is de WOZ-waarde mede bepalend voor o.a. de inkomstenbelasting, winstbelasting, erfbelasting, huurprijs en woningwaarderingssysteem en hypotheekverstrekking. Stimulering van duurzaamheidsmaatregelen via de WOZ-waardering is geen reële optie.

- *Stimulering via de OZB*

Overwogen kan worden om binnen de onroerende zaakbelastingen (OZB) een vrijstelling op te nemen voor duurzame maatregelen. Adviseur is van mening dat het Klimaatakkoord voldoende rechtvaardiging is om met gemeentelijk beleid hierop aan te sluiten en hiervoor vrijstellingen in te zetten. Wel zal de redactie van een eventuele vrijstellingsbepaling niet eenvoudig zijn en zich volgens de VNG moeten beperken tot maatregelen om hernieuwbare energie op te wekken. De maatregelen om energieverbruik

te verminderen neemt heel veel vormen aan en maakt het vrijwel onmogelijk daarvoor een eenduidige interpretatie voor vrijstelling op te stellen. VNG adviseert in deze ook negatief.

Conclusie is dat ondanks dat het juridisch mogelijk is om een vrijstelling op te nemen in de OZB voor duurzame maatregelen, het advies is dit niet te doen vanwege aanzienlijke uitvoeringsproblemen en kosten die daarmee gemoeid zijn. Het te verwachten voordeel en enkele tientjes op jaarbasis per woningeigenaar weegt niet op tegen de organisatie (data, middelen, menskracht) van de uitvoeringspraktijk.

Mogelijke alternatieven, denk aan:

- Subsidie, dit heeft als voordeel dat dit meer zichtbaar is, transparanter, geen waarderingsproblemen met zicht meebrengt en daardoor minder administratieve lasten en juridische geschillen;
- Groene heffingskorting, dit is een korting op de verschuldigde belasting, maar vraagt ook om een wetswijziging. Ideeën die hiervoor nu leven in den lande zijn nog pril en mogelijk niet aanvaardbaar voor de belastingrechter;
- Zalmsnip, in het verleden als wettelijke bepaling opgesteld en ook weer afgeschaft. Kan een voorbeeld zijn om generiek kortingen op te nemen voor maatregelen. Dit vraagt echter ook om een wetswijziging en leidt nu niet tot oplossingen.

Conclusie: Al met al stellen we voor geen verdere maatregelen te treffen rond de WOZ en OZB om duurzame maatregelen te stimuleren. Wetgeving staat dit (nog) niet toe en het zou leiden tot complexe uitvoeringspraktijk en bijbehorende kosten. Een eventuele OZB-vrijstelling of teruggaafregeling verlegt, in geval wordt besloten om de totale belastingopbrengst gelijk te houden, de belastingdruk naar overgebleven categorieën die niet in aanmerking komen voor de korting. Dat is niet de bedoeling. Subsidies zijn beschikbaar via landelijke regelingen. Uiteraard is inwoners wegwijs maken in de beschikbare regelingen altijd een goede investering die we kunnen doen.

6. Visie Blij in Beesel

Lokaal onze bijdrage leveren aan de mondiale doelen rond CO₂-reductie past in het thema fijn wonen en bedrijvig. Waar mogelijk willen we dit faciliteren of zelfs stimuleren. Echter geeft het onderzoek aan dat het WOZ en OZB-instrumentarium hiervoor niet geschikt is. Verwijzen naar loket, landelijke subsidies en provinciale leenregelingen blijven over en zijn hiervoor wel geschikt. Communicatie is en blijft belangrijk in het bereiken, verleiden en stimuleren van onze huishoudens om duurzame maatregelen te nemen.

7. Integrale afstemming

- a. Collegeprogramma
In het collegeprogramma staat dat we als gemeente uitvoering geven aan de klimaatopgaven van het Rijk. In het collegeprogramma staan geen directe aanknopingspunten voor dit onderzoek.
- b. Financieel
Voorgesteld word om geen lokale maatregelen te nemen, waardoor er ook geen sprake is van financiële consequenties voor de gemeente.
- c. Juridisch
Hiervoor verwijzen we naar het advies van Van den Bosch & Partners, voor zover van toepassing is dit meegenomen in het onderzoek.
- d. Risico's
Huseigenaren nemen geen of minder duurzame maatregelen. Advies veronderstelt dat de enkele tientjes jaarlijks voordeel niet opwegen tegen de (financiële) voordelen die men geniet van het treffen van de duurzame maatregelen. Uiteraard werken actuele energiekosten hierin mee. Uiteraard is het nog beter onder de aandacht brengen van de landelijke subsidies en regelingen iets wat we willen oppakken. Het lanceren van het Duurzaam Bouwloket is daarin al een goede zet, immers inwoners kunnen online en telefonisch wegwijs gemaakt worden.

- e. Communicatief (denk aan: Gemeente Info, pers, website, klantenbalie)
Via site en media uitleggen waarom via motie beoogde stimuli niet kunnen, en tegelijkertijd aangeven wat wel kan (subsidies, financieringsmogelijkheden, duurzaam bouwloket).

8. Toegankelijkheid

N.v.t.

9. Duurzaamheid

Het onderzoek dient ter ondersteuning van onze duurzame visie, strategie en maatregelen en geeft voeding voor verbetering daarin.

Bijlagen

- Raadsinformatiebrief advies compensatie hogere WOZ-waarde door duurzaamheidsmaatregelen;
- Advies compensatie hogere WOZ-waarde door duurzaamheidsmaatregelen door Van den Bosch & Partners.