gemeente
Montfoort

RAADSVOORSTEL
ter besluitvorming in de raad

Datum Raadsvergadering	: 25 oktober 2021	Zaaknummer	: 1036657
Datum commissievergadering	: 11 oktober 2021		
Raadscommissie	: Ruimte		
Portefeuillehouder	: Y.Koster-Dreese		
Onderwerp	: Gemeentelijke VerduurzamingsRegeling (GVR)		

Voorstel
1. in te stemmen met de toepassing van de GVR binnen de gemeente Montfoort
2. het Model-bekostigingsbesluit en de Model-verordening te bekrachtigen.

Kernboodschap
De Gemeentelijke Verduurzamingsregeling (GVR) is door De Woonpas en Erasmus (universiteit) Studiecentrum voor Belastingen van Lokale overheden ontwikkeld en wordt gefaciliteerd door De Woonpas in samenwerking met gemeenten.

Een duurzame wijkgerichte aardgasvrije transitie is alleen mogelijk wanneer alle in de wijk gelegen woningen vergaand verduurzaamd zijn. Een belangrijk aspect is dan ook om als gemeente de noodzakelijke voorzieningen aan elke individuele woning te kunnen laten treffen, die rand voorwaardelijk zijn om de realisatie van de uitvoeringsplannen wijkgerichte aanpak te laten slagen. De baatbelasting wordt hierbij door de gemeente als bekostigingsinstrument ingezet ten behoeve van de realisatie van de uitvoeringsplannen van het wijkgerichte warmtetransitie-plan en de onderliggende ambitie om woningen, indien nodig gefaseerd, naar CO2 neutraal te brengen en gereed te maken om van het gas afte gaan.

Bijlage(n)
Bijlage 1 - Bekostigingsbesluit en Verordening baatbelasting
Bijlage 2 - Infographic GVR
Bijlage 3 - Highlights GVR Montfoort

Aanleiding
Vanuit het Rijk is zowel de verantwoordelijkheid als de regierol bij gemeenten neergelegd om hun gebouwde omgeving uiterlijk vóór 2050 wijkgericht van het aardgas af te koppelen en de vastgestelde CO_2-reductiedoelstellingen te realiseren. Handelingsperspectief voor gemeenten ten behoeve van de uitvoeringsplannen wijkgerichte aanpak, is hiervoor echter randvoorwaardelijk. Een duurzame wijkgerichte aardgasvrije transitie is alleen mogelijk wanneer alle in de wijk gelegen woningen vergaand verduurzaamd zijn. Een belangrijk aspect is dan ook om als gemeente de voorzieningen aan elke individuele woning te kunnen laten treffen, die noodzakelijk zijn om de realisatie van de uitvoeringsplannen wijkgerichte aanpak te laten slagen.

Gewenst resultaat
Door inzet van de Gemeentelijke VerduurzamingsRegeling (GVR) kan de gemeente verduurzamingsvoorzieningen (laten) treffen aan individuele particulier woningen. Omdat het tot stand brengen van voorzieningen in en aan onroerende zaken betreft, welke niet in eigendom van de gemeente zijn, kan de gemeente niet hier eenzijdig over besluiten. Er is dan ook expliciete toestemming vereist vanuit de woningeigenaar, nadrukkelijk op vrijwillige basis.

Wanneer een woningeigenaar hiermee instemt wordt dit ook middels een vaststellingsovereenkomst tussen de gemeente en de woningeigenaar bekrachtigd. In deze Vaststellingsovereenkomst wordt vastgelegd dat de woningeigenaar

1. de gemeente nadrukkelijk toestemming verleent om verduurzamingsvoorzieningen tot stand te brengen in of aan zijn/haar woning;
2. begrijpt en instemt met het feit dat de gemeente voor het verhalen van de kosten over een periode van maximaal 30 jaar een baatbelasting zal heffen conform een reeds door dewoningeigenaar geaccepteerd aanbod;

Het gaat om een gemeentelijk instrument, waarbij de gemeentelijke bekostiging van tot stand te brengen verduurzamingsvoorzieningen wordt omgeslagen op de eigenaren van de woningen die als gevolg van hiervan zijn 'gebaat'.

Argumenten / Toelichting
Een belangrijk onderdeel van de energietransitie is de verduurzaming van de gebouwde omgeving. Gemeenten hebben van de overheid de regierol gekregen waar het gaat om het wijkgericht aardgasvrij maken en het naar CO2-neutraal brengen van de gebouwde omgeving.

Infrastructurele maatregelen om een wijk van het gas te kunnen halen en CO2 reductie te realiseren staan niet op zichzelf en kunnen niet doorgevoerd worden zonder voorzieningen aan woningen te treffen die de resterende energie-/warmtevraag zullen terugbrengen dan wel opheffen.

De gebouwde omgeving is te verdelen in een aantal groepen gebouwtypen, elk met haar eigen aanpak. woningen in particulier eigendom is hierbinnen een belangrijke groep. Woningeigenaren zijn echter moeilijk te sturen en te activeren. Naast een lage betrokkenheid van deze groep speelt de betaalbaarheid een belangrijke rol in het succes van de verduurzaming van deze woningen. Er is daarom behoefte aan een instrumentarium waarmee gemeenten invulling kunnen geven aan hun regierol en tegelijkertijd woningeigenaren volledig kunnen ontzorgen in de verduurzaming van de woning.

Met betrekking tot de betaalbaarheid van verduurzamingsmaatregelen aan de woning zullen oplossingen voor de bovenstaande uitdaging moeten voldoen aan drie criteria;

- De oplossing moet toegankelijk zijn voor iedereen: dit betekent dat er geen krediettoets noodzakelijk moet zijn waardoor doelgroepen uitgesloten worden.
- Er mag geen investeringsrisico liggen bij de woningeigenaar: door overdraagbaarheid bij verkoop gaat de 'restschuld' over op de nieuwe eigenaar. Deze profiteert immers ook van de getroffen maatregelen.
- De regeling moet aantrekkelijk zijn: dit betekent dat de oplossing niet mag leiden tot een stijging van de maandlasten.

De ontwikkelingen vanuit het klimaatakkoord op dit gebied, waaronder het warmtefonds, bieden onvoldoende concrete oplossingen en perspectief op dit vlak. De 'financieringsopties' die tot nu toe binnen dit palet bekend zijn, worden allen gekenmerkt door een vorm van private financiering, met bijbehorende acceptatiecriteria en investeringsrisico's voor de woningeigenaar. Dit is bijzonder, want daar waar de overheid lenen in algemene zin ontmoedigt, wordt dit in het kader van de energietransitie door dezelfde overheid gestimuleerd.

Daarom is in samenwerking met Erasmus Universiteit, EY, de BNG Bank en gemeenten door De Woonpas de Gemeentelijke Verduurzamingsregeling (GVR) ontwikkeld. Deze regeling biedt gemeenten handelingsperspectief met betrekking tot de realisatie van de uitvoeringsplannen van het wijkgerichte warmtetransitieplan. Binnen een vastgestelde wijk(en) gemeente biedt woningeigenaren aan verduurzamingsmaatregelen te treffen aan de woning en geeft aan hiervoor een baatbelasting te zullen heffen, gespreid over een periode van 30 jaar. Per woning wordt vastgesteld welke verduurzamingsmaatregelen mogelijk zijn, wat de kosten zijn om dit te realiseren en of dit bekostigd kan worden vanuit de mogelijke besparing op de energierekening.

De baatbelasting binnen de GVR
De regeling van de baatbelasting in de Gemeentewet kent een aantal belangrijke aanknopingspunten met betrekking tot de inzet hiervan binnen de GVR. Zo sluit de heffing aan bij het object: de onroerende zaak, waardoor de restant-belastingverplichting op de onroerende zaak blijft rusten bij verkoop hiervan. Verder kunnen met baatbelasting de totale kosten van de voorzieningen worden uitgesmeerd over maximaal 30 jaar.

Om baatbelasting ook ten behoeve van het treffen van voorzieningen aan woningen in particulier eigendom in te kunnen zetten, is een aanvullend juridisch kader nodig. Dit omdat de gemeente, zoals hierboven vermeld, niet eenzijdig kan besluiten om verduurzamingsvoorzieningen in, op of aan particuliere woningen tot stand te brengen, zonder instemming van de woningeigenaar. Daarom wordt tussen de gemeente en de deelnemende woningeigenaren een vaststellingsovereenkomst gesloten.

<u>Vaststellingsovereenkomst</u>
De vaststellingsovereenkomst is gebaseerd op art. 7:900 van het Burgerlijk Wetboek. De overeenkomst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen over de consequenties van bepaalde handelingen en om eventuele onzekerheid of geschil in de toekomst te voorkomen.

<u>Vrijwilligheid</u>
Op basis van vrijwilligheid verleent de woningeigenaar de gemeente hiermee nadrukkelijk toestemming om verduurzamingsvoorzieningen tot stand te brengen in of aan zijn/haar woning en wordt in de vaststellingsovereenkomst bovendien vastgelegd dat de woningeigenaar begrijpt en instemt met het feit dat de gemeente voor het verhalen van de kosten over een periode van maximaal 30 jaar een baatbelasting zal heffen conform een reeds door de woningeigenaar geaccepteerd aanbod.

<u>Bekostiging</u>
De Stichting Verzamelgelden GVR (SVGVR) bekostigt namens de gemeente het tot stand brengen van de verduurzamingsvoorzieningen en faciliteert de administratieve verwerking hiervan. De gemeente gaat hiertoe met de SVGVR een overeenkomst aan, waarin wordt vastgelegd dat de gemeente de totale geldsom, ter hoogte van de in de verordening vastgelegde belastingbedragen en gespreid over de in dezelfde verordening vermelde spreiding van de baatbelastingtermijnen weer aflost. Ten behoeve van de bekostiging namens de gemeente, trekt de SVGVR het hiervoor benodigde kapitaal aan bij de BNG Bank. Als gevolg hiervan wordt de balans van de gemeente niet verzwaard. Alleen de jaarlijkse verplichtingen aan de SVGVR en de jaarlijkse baatbelasting-vorderingen komen op de balans van de gemeente.

Aantrekkelijke condities
Vanwege de betalingszekerheid die middels de overeenkomst tussen de SVGVR en de gemeente wordt geborgd kan de BNG Bank dit geld solvabiliteitsvrij aan de SVGVR verstrekken, wat een positief effect heeft op de hoogte van de door de gemeente vast te stellen belastingtermijnen. Uitgangspunt van de GVR is bovendien mogelijke maandlasten-neutraliteit: de potentiële energiebesparing is tenminste gelijk aan de te betalen baatbelasting.

Overdraagbaarheid
De baatbelasting wordt als publiekrechtelijke beperking vastgelegd in de openbare registers. Bij verkoop van de woning wordt deze verplichting door de notaris opgenomen in de koopakte en door de nieuwe eigenaar door ondertekening van de akte expliciet geaccepteerd. De baatbelasting rust dan ook op de woning. De eventueel resterende betalingsverplichting als gevolg van de maximaal 30 jarige spreiding gaat bij verkoop over op de nieuwe eigenaar. Als gevolg hiervan loopt de woningeigenaar geen investeringsrisico.

Toegankelijkheid en zorgplicht
Binnen de GVR wordt de baatbelasting als gemeentelijk bekostigingsinstrument ingezet. Een belasting valt niet binnen de werkingssfeer van de Wet op het financieel toezicht (Wft). Een inkomenstoets of woningtaxatie is dan ook aan de orde. Elke woningeigenaar kan dan ook deelnemen aan de GVR. Daarom wordt in het kader van de zorgplicht de haalbaarheid van de maandlasten-neutraliteit beoordeeld en met de woningeigenaar besproken.

Aflosbaar
De resterende termijnen van de baatbelasting kunnen gedurende de looptijd elk jaar ineens afgelost worden. Dit kan bijvoorbeeld een wens zijn bij de verkoop van de woning, wanneer beide partijen hierover tot overeenstemming zouden komen.

Kanttekeningen en alternatieven

Transitievisie Warmte (TVW)
In 2021 wordt er aangevangen met het opstellen van een Transitievisie Warmte. De uitkomsten van onder andere de technische analyse vormen zullen worden toegepast om effectiever uitvoering te kunnen geven aan de benodigde verduurzamingsmaatregelen, waaronder de maatregelen die worden uitgevoerd door de Woonpas. Tevens zullen de lokale analyses die door de Woonpas worden uitgevoerd ondersteuning bieden aan een verdere praktisch en uitvoerbare visie. De TVW wordt naar de huidige verwachting in Q2 van 2022 opgeleverd.

Warmtefonds
Het Warmtefonds betreft een duurzame lening, waarbij er tegen een laag rentepercentage (tussen de 1,9 en 2,2%, afhankelijk van de looptijd) geld geleend kan worden om verduurzamingsmaatregelen in en om het huis te nemen. Met als doel om energiebesparing aantrekkelijk en toegankelijk te maken. Iedere huizenbezitter en WE kan gebruik maken van dit fonds, ongeacht of een gemeente hierop inzet. Het Warmtefonds geeft nadrukkelijk aan dat er bij het maken van de offerte geen rekening gehouden kan worden met de mogelijke besparingskosten, door een lager uitvallende energierekening.

De GVR
In de Gemeentelijke Verduurzamingsregeling wordt dit anders aangepakt. De GVR betreft geen lening, maar een baatbelasting. Er wordt geen rente over het te lenen bedrag gevoerd. De baatbelasting zal ook nimmer hoger uitvallen dan de kosten die worden bespaard op de energierekening.

Complementair
De GVR en het Warmtefonds sluiten elkaar niet uit, en kunnen in de opgaaf elkaar complimenteren. Sommige inwoners zullen het aantrekkelijk vinden om méér te verduurzamen dan de besparing op de energierekening, waarbij zij gebruik kunnen maken van het Warmtefonds. Andere inwoners zullen terughoudend zijn op het aangaan van een lening, terwijl zij wel graag energiebesparende maatregelen willen nemen. Voor hen is de GVR aantrekkelijk.

Financiën
In eerdere gesprekken met de Woonpas en de raadsinformatieavond op 11 februari 2021 werd gesproken over €65.000 aansluitkosten. Vanwege de financiële positie van de gemeente en de noodzaak tot het verduurzamen van woningen, heeft de Woonpas in overleg met de gemeente het bedrag terug kunnen dringen naar €0. De Woonpas is in overleg met de provincie Utrecht om hierin ondersteuning te krijgen. Voor Montfoort ligt hier geen verder risico. In vervolgstadia zal er een financiële opdracht op het gebied van communicatie liggen, vanuit het versturen van brieven en informatiebrochures aan inwoners welke gebruik kunnen maken van de GVR. Deze kosten kunnen worden gedekt uit de huidige bestemmingsreserve Duurzaamheid.

Wel zal er in de begroting een risicoparagraaf worden toegevoegd om de heffing van de baatbelasting door de BSR structureel te laten dekken. Dit betreft een bedrag van €4.000.

Juridische gevolgen
Na positief besluit blijft de medewerking van de gemeenteraad nodig om de wettelijk vereiste bekostigingsbesluiten te nemen en de verordeningen vast te stellen. Hiervoor wordt een Model-bekostigingsbesluit en een Model-verordening ter vaststelling voorgelegd. De gemeenteraad kan zich informeren op basis van deze raadsvoordracht, het Model bekostigingsbesluit en de Modelverordening in combinatie met de daarbij behorende toelichtingen om zo tot een afgewogen besluit te komen.

De tussen [ ] geplaatste delen in de teksten van het Model-bekostigingsbesluit en de Model-verordening, zullen per bekostigingsbesluit en per baatbelastingverordening worden ingevuld.

Elk toekomstig te nemen bekostigingsbesluit en iedere vast te stellen baatbelastingverordening volgt de tekst van de bijgevoegde modellen. Deze kunnen vervolgens zonder verdere inhoudelijke behandeling plaatsvinden.

Planning en aanpak
Informeren van woningeigenaren op wijk- of buurtniveau
Woningeigenaren worden op wijk- of buurtniveau door de gemeente geïnformeerd over de GVR middels een informatiebrochure. Hierop volgend kunnen zij zich inschrijven voor het bijwonen van een webinar. Woningeigenaren die niet willen wachten kunnen er ook voor kiezen om zich direct in te schrijven voor een woninginspectie.

Telefonische intake
Na aanmelding voor een woninginspectie volgt er een telefonische intake, waarbij de GVR, de woonsituatie en ook woning specifieke zaken worden doorgenomen. Hierna wordt de inspectie daadwerkelijk ingepland.
Woninginspectie
Middels een grondige inspectie wordt per individuele woning naast het in kaart brengen van de huidige situatie ook vastgesteld welke verduurzamingsvoorzieningen mogelijk tot stand zijn te brengen. Dit wordt verwerkt in de inspectierapportage. Met de woningeigenaar wordt bovendien ingezoomd op de specifieke woonsituatie en het verbruik.

Calculatie
Op basis van de, middels de inspectierapportage, aangeleverde data worden de energetische prestaties van de mogelijk tot stand te brengen verduurzamingsvoorzieningen vastgesteld. de Uitgangspunten en rekenmethodiek zijn gebaseerd op de NTA-8800.De hiermee gepaard gaande kosten worden ook vastgelegd.
Vervolgens wordt de potentiële maandlasten-neutraliteit getoetst met het oog op de berekende baatbelastingtermijnen.

Aanbod en vaststellingsovereenkomst
De uitkomsten worden opgenomen in een aanbod en doorgesproken met de woningeigenaar. Hierbij wordt het daadwerkelijke verbruik ook besproken. Wanneer de woningeigenaar dit aanbod accepteert, worden de afspraken op basis van dit aanbod tussen de woningeigenaar en de gemeente vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst.

Bekostigingsbesluit en belastingverordening
Per groep woningen (deelproject) neemt gemeenteraad vervolgens een bekostigingsbesluit en stelt een belastingverordening vast. De tot stand te brengen verduurzamingsvoorzieningen per deelnemende woningen worden in de belastingverordening benoemd. Nadat de baatbelastingverordening door de gemeenteraad is vastgesteld, kan de baatbelasting ineens worden opgelegd. In
de verordening is beschreven dat deze baatbelasting vervolgens omgezet wordt in een jaarlijkse belasting.

Het tot stand brengen van de verduurzamingsvoorzieningen
Nadat de belastingverordening door de gemeenteraad is vastgesteld trekt de SVGVR het benodigde kapitaal aan bij de BNG Bank ten behoeve van de bekostiging namens de gemeente. Nu kunnen ook de verduurzamingsvoorzieningen tot stand worden gebracht. Dit gebeurd gecontroleerd en wordt bij oplevering ook geïnspecteerd. Ook wordt de 'baat' officieel vastgesteld.

Belastinginning
Hierna zal de gemeente overgaan tot inning van de periodieke baatbelasting termijnen. Desgewenst kan de gemeente er overigens ook voor kiezen om dit met de jaarlijkse verzamelde belastingen te laten meelopen.

Automatisering en facilitering
Alle bovengenoemde processen zijn middels de GVR software waar mogelijk en noodzakelijk geautomatiseerd en worden door De Woonpas gefaciliteerd. Dit geldt voor de inspectie, de calculatie, de communicatie, het aanbod, de vaststellingsovereenkomsten, de besluitvormingsdocumenten tot aan (desgewenst) de koppelingen met de belasting-uitvoeringsinstellingen. Dit om foutmarges in de processen en de aanslag op het gemeentelijke apparaat tot een minimum te beperken.

Afdekken rest-risico's
Ondanks dat de betaalzekerheid van een gemeentelijke belasting hoog is, kan er incidenteel sprake van zijn dat een woningeigenaar in structurele betalingsonmacht geraakt, bijvoorbeeld bij een persoonlijk faillissement. Ondanks dat dit risico klein is, wordt dit gemitigeerd. Voor dit doel is de Stichting Waarborg GVR opgericht. Deze stichting heeft tot doel een garantiefunctie te bieden voor gemeenten ter compensatie van mogelijk structureel oninbare baatbelasting termijnen als gevolg van betaal onmacht bij deelnemende woningeigenaren.

gemeente
Montfoort

Communicatie / Participatie
In overleg met de Woonpas zullen er informatiebrochures over de GBR aan inwoners worden verstrekt. Tevens zal er middels social- en lokale media met inwoners worden gecommuniceerd.

Relatie met duurzaamheid / Maatschappelijk verantwoord ondernemen
De GVR betreft het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad, waarbij het doel is om zowel energie als kosten te besparen. Het besparen van energie hangt in nauw verband samen met de doelstellingen in het klimaatakkoord

Montfoort, 21 september 2021

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN MONTFOORT,

de secretaris,	de burgemeester,
M.H. van der Veer	mr. P.J. van Hartskamp-de Jong

gemeente
Montfoort

RAADSBESLUIT

In de openbare vergadering van 25 oktober 2021 heeft de gemeenteraad besloten:

1. in te stemmen met de toepassing van de GVR binnen de gemeente Montfoort
2. het Model-bekostigingsbesluit en de Model-verordening te bekrachtigen.

de griffier,

drs. M. Lucassen

de voorzitter,

mr. P.J. van Hartskamp-de Jong