

Schriftelijke vragen (artikel 32 RvO)

Datum vraag: 16 oktober 2018
Datum antwoord: 1 november 2018
Aan de voorzitter van de raad
Onderwerp: verhoging WOZ in relatie tot plaatsing van zonnepanelen
Het college/de burgemeester wordt verzocht de volgende vraag/vragen schriftelijk te beantwoorden: 1. Is het college bekend met deze berichten dat de WOZ verhoogd wordt met de plaatsing van zonnepanelen? 2. Deelt u de mening dat het verhogen van de WOZ-waarde een negatieve invloed heeft op de investeringsbereidheid van onze inwoners in duurzaamheid? 3. Ziet u mogelijkheden om duurzaamheidsmaatregelen los te koppelen van de WOZ-waarde? 4. Welke maatregelen kunnen genomen worden om te voorkomen dat onze inwoners als gevolg van deze berichten minder gaan investeren in duurzaamheid? 5. Als inwoners investeren in zonnepanelen, welke invloed heeft dit op hun WOZ-waarde? 6. Hoe gaat de gemeente om met de rechtsbasis voor woningen met de zonnepanelen, welke al wankel is, want de panelen liggen vaak los op het dak en vallen dan onder roerende zaken? 7. Roerende zaken vallen niet onder WOZ, hoe gaat de gemeente Buren hier mee om, aangezien normaliter roerende zaken niet onder de WOZ vallen? 8. Hoe worden inwoners geïnformeerd als zonnepanelen toch meetellen voor verhoging van de WOZ-waarde? 9. Hoe gaat de gemeente om met de bezwaren, welke procedure wordt er gevolgd?
Toelichting: Zonnepanelen worden in 10 tot 12 jaar afgeschreven. Hierdoor zou de gemeente elk jaar per woning de waarde van de zonnepanelen moeten vaststellen. Dit resulteert in veel extra administratief werk en mogelijk veel discussies rondom de WOZ-waarde. Deze coalitie heeft als thema en speerpunt duurzaamheid opgenomen in de begroting 2019. Tevens is altijd gezegd dat er geen lastenverhoging c.q. WOZ-verhoging zou plaatsvinden. Worden inwoners die investeren in duurzaamheid (zonnepanelen) nu nogmaals bestraft, terwijl ze ook al BTW betalen over de teruggeleverde energie?
Naam en ondertekening: Riny Veenis, fractievoorzitter CDA Buren

De beantwoording van het college/de burgemeester:

1. Is het college bekend met deze berichten dat de WOZ verhoogd wordt met de plaatsing van zonnepanelen?

Het college is bekend met de uitspraak van het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden waarin het hof het redelijk acht dat een gemeente een waarde toekent aan zonnepanelen. Ook de maatschappelijke discussie als gevolg hiervan en adviezen vanuit de Waarderingskamer worden met interesse gevolgd.

2. Deelt u de mening dat het verhogen van de WOZ-waarde een negatieve invloed heeft op de investeringsbereidheid van onze inwoners in duurzaamheid?

Allereerst moet uit verkoopwaarde van woningen blijken dat zonnepanelen een waardeverhogend effect hebben. Er zijn onderzoeken uitgevoerd waaruit blijkt dat die conclusie niet getrokken kan worden. (Binnenlands Bestuur: 'Zonnepanelen zijn helemaal niet waardeverhogend').

Een kleine investering zoals in zonnepanelen leidt over het algemeen niet tot een grote verhoging van de aanslag OZB. Ter illustratie: Een toename in de WOZ-waarde van € 3.000,00 leidt tot een stijging van de aanslag van minder dan € 4,00.

Eenzijdige berichtgeving over duurzaamheidsinvesteringen draagt niet bij aan een maatschappelijk verantwoorde discussie. De inschatting is dat de voordelen van investeringen in duurzaamheid voor een eigenaar zwaarder wegen dan een kleine verhoging van de OZB.

3. Ziet u mogelijkheden om duurzaamheidsmaatregelen los te koppelen van de WOZ-waarde?

Nee, duurzaamheidsmaatregelen zijn niet te kwantificeren vanuit woningtransacties. Allereerst is niet alles in beeld te krijgen en houden. Zonnepanelen zijn zichtbaar, maar dat geldt niet voor isolerende voorzieningen, warmtepompen en (sommige) klimaatkasten. Daarnaast is het nagenoeg onmogelijk om de (meer)waarde van specifieke duurzaamheidsmaatregelen te bepalen zonder meer gedetailleerde informatie zoals rendement en levensduur.

Duurzame investeringen in woningen zullen in het algemeen deel uitmaken van de onroerende zaak en ook meegewogen moeten worden in de waardering van de woning, net als andere woningverbeteringen zoals nieuwe kozijnen of een dakkapel. Een gemeente heeft geen beleidsvrijheid in de uitvoering van de landelijke regeling Wet WOZ.

4. Welke maatregelen kunnen genomen worden om te voorkomen dat onze inwoners als gevolg van deze berichten minder gaan investeren in duurzaamheid?

De gemeente kan informatie en duidelijke uitleg geven over het effect van investeringen op de WOZ-waarde en de daarop gebaseerde hoogte van de aanslag OZB. Dit kan met voorbeelden duidelijk gemaakt worden.

De gemeente heeft mogelijkheden om delen van de waarde vrij te stellen van belasting. Deze mogelijkheden zijn beperkt tot vrijstellingen uit efficiency overwegingen en mogen niet leiden tot een ongelijke behandeling. Het zou onjuist zijn om alleen zichtbare investeringen in duurzaamheid vrij te stellen en andere investeringen die niet in het oog springen buiten beschouwing te laten.

Ik verwijz u ook naar de antwoorden onder punt 2.

5. Als inwoners investeren in zonnepanelen, welke invloed heeft dit op hun WOZ-waarde?

Het is nog niet duidelijk of zonnepanelen waardeverhogend werken. Dit staat nog niet vast. Dit moet blijken uit de analyse van verkoopcijfers in onze gemeente. Op dit moment worden zonnepanelen (nog) niet als onderdeel meegenomen in de waardering. Wel wordt de kwaliteit van woningen beoordeeld. Duurzame investeringen kunnen daarbij van invloed zijn.

6. Hoe gaat de gemeente om met de rechtsbasis voor woningen met de zonnepanelen, welke al wankel is, want de panelen liggen vaak los op het dak en vallen dan onder roerende zaken.

Uit recente jurisprudentie (rechtbank Noord-Nederland en gerechtshof Arnhem-Leeuwarden) is gebleken dat zonnepanelen onroerend zijn en dus in waardering moeten worden betrokken.

7. Roerende zaken vallen niet onder WOZ, hoe gaat de gemeente Buren hier mee om, aangezien normaliter roerende zaken niet onder de WOZ vallen?

Roerende zaken worden niet meegenomen in de waardering van onroerende zaken.

8. Hoe worden inwoners geïnformeerd als zonnepanelen toch meetellen voor verhoging van de WOZ-waarde?

Aangezien het gaat om landelijke regelgeving en de gemeente geen afwijkend standpunt inneemt, zullen inwoners niet specifiek geïnformeerd worden over deze materie. Het standpunt van de Waarderingskamer wordt overgenomen worden op de gemeentelijke website.

9. Hoe gaat de gemeente om met de bezwaren, welke procedure wordt er gevolgd?

Bezwaren worden op gelijke manier behandeld. De gemeente Buren moet de vastgestelde WOZ-waarde onderbouwen met verkoopcijfers van vergelijkbare woningen rond de waardepeildatum. Ze moet daarbij ook alle onderlinge verschillen laten meewegen. Indien uit gerealiseerde verkoopcijfers blijkt dat de aanwezigheid van zonnepanelen waardeverhogend is, dan wordt hiermee rekening gehouden..