



Informatiebrief

Zaaknummer: Z/18/026662
Documentnummer: 108800/1
Datum: dinsdag 4 december 2018
Onderwerp: waardering van panden met zonnepanelen
Bijlage(n): *nee*

Geachte Raad,

Naar aanleiding van de ingediende motie 075 heeft het college toegezegd op de kwestie rondom waardering van panden met zonnepanelen schriftelijk terug te komen. Via deze informatiebrief wordt u op de hoogte gebracht van de stand van zaken over de mogelijkheid om aanwezige zonnepanelen niet mee te wegen in de waardebepaling van panden.

Algemeen

De gemeenteraad stelt de tarieven onroerende zaakbelasting (OZB) vast, de waardering van de objecten vindt plaats op basis van de Wet waardering onroerende zaken (WOZ).

De Wet WOZ schrijft voor dat alle (relevante) kenmerken moeten worden betrokken in het bepalen van 'de waarde die aan de onroerende zaak moet worden toegekend indien de volle en onbezwaarde eigendom daarvan zou kunnen worden overgedragen en de verkrijger het object in de staat waarin dat zich bevindt onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen'.

Op grond van rechterlijke uitspraak en de richtlijn zoals deze gepubliceerd is door de Waarderingskamer moet de conclusie getrokken worden dat gemeenten geen beleidsvrijheid hebben als het gaat om het al dan niet rekeninghouden met zonnepanelen in de waardebepaling. In de praktijk betekent dit dat uit marktanalyse(s) van verkoopprijzen de conclusie zou moeten volgen of 'sec' de aanwezigheid van zonnepanelen bij een woning al dan niet leidt tot het realiseren van een hogere verkoopprijs.

Duurzaamheidselementen en -investeringen zullen (in de toekomst), indien dat vanuit de marktanalyse zichtbaar wordt en onherroepelijk te herleiden is tot deze onderdelen, een (significante) invloed krijgen op de marktwaarde van woningen. Hiervoor is echter wel een volledige en dus uitgebreide (extra) inventarisatie nodig waarin meer duurzaamheidselementen dan alleen zonnepanelen betrokken dienen te worden (bijvoorbeeld de aanwezigheid van een warmtepomp en/of isolerende maatregelen). Daarnaast zal ook bepaald moeten worden op welke wijze het afnemende rendement alsmede de kwaliteit (bij aanschaf) van de toegepaste m.n. zonnepanelen gaan resulteren in een afnemende toegevoegde waarde.

Alleen door het (mede) betrekken van bovenstaande elementen (niet limitatief) kan rechtsongelijkheid voorkomen worden en zal de invloed van duurzaamheidselementen op rechtmatige wijze in de waardering betrokken (kunnen) worden.

De signalen vanuit de markt (landelijke en/of mondiale studies) variëren momenteel van een toegevoegde waarde van 'sec' zonnepanelen tussen nihil en € 7.500 voor een gemiddelde installatie, waarbij deze waarde op basis van economische en niet-economische ("warm glow") redenen al dan niet significant in de aankoopprijs tot uitdrukking komt. Omdat deze aankoopprijs een optelsom is van eigenschappen van een woning en gerealiseerde prijzen nooit 100% identiek zijn, is een bepaalde mate van subjectiviteit niet te voorkomen.

Belasting samenwerking Gouwe Rijnland (BSGR)

De BSGR voert namens de gemeente Voorschoten de heffing en invordering van lokale belastingen uit. Ook bepaalt de BSGR de hoogte van de WOZ-waarde voor alle onroerende zaken in deze gemeenten.

De BSGR geeft naar aanleiding van de kwestie waardering van woningen met zonnepanelen het volgende te kennen;

1) Voor belastingjaar 2019 heeft BSGR de aanwezigheid van zonnepanelen niet als waardeverhogend element in de waardering van de woningen meegenomen. In het eerste kwartaal 2019 zal opnieuw, voor de herwaardering belastingjaar 2020, vanuit de gerealiseerde markt cijfers geanalyseerd worden of 'sec' de aanwezigheid van zonnepanelen bij een woning leidt tot het realiseren van een hogere verkoopprijs. In deze analyse zullen de conclusies van diverse documenten en studies betrokken worden.

2) Tot die tijd zullen m.n. de zonnepanelen wanneer deze middels een omgevingsvergunning gemeld worden of vanuit (mutatie)detectie gesignaleerd worden, in de WOZ administratie verrijkt worden. BSGR heeft dit vanaf 2017 structureel in haar werkprocessen opgenomen.

3) Ook zal in 2019 in kaart gebracht worden hoe een volledige inventarisatie op duurzaamheidselementen efficiënt kan worden uitgevoerd, wat de doorlooptijd is en welke kosten hieraan verbonden zijn.

Wel kan een gemeente ervoor kiezen om in de belastingverordening te bepalen dat zonnepanelen niet worden betrokken in de heffing van de ozb. In de verordening moet in dat geval dan een facultatieve vrijstelling worden opgenomen. Gevolg is dan wel dat:

- men bij het opleggen van de ozb-aanslag een lagere heffingsmaatstaf moet hanteren dan de vastgestelde WOZ-waarde;
- bepaald moet worden hoe de afnemende meerwaarde van zonnepanelen hierin mede tot uitdrukking kan worden gebracht.

Het uitsluiten van zonnepanelen bij de OZB grondslag, niet te verwarren met de waardering van de panden, is een arbeidsintensief proces wat op den duur weer kan leiden tot een hogere bijdrage aan de BSGR. Voor 2019 is het effect van zonnepanelen op de waardering van panden door de BSGR niet geanalyseerd waardoor een uitzondering in de heffingsgrondslag voor 2019 nog niet uit te voeren is. In het algemeen bestuur wordt de stand van zaken besproken en zal nagegaan worden of er een algemene gedragslijn voor alle aangesloten gemeenten kan worden ontwikkeld.

Over de praktische uitvoerbaarheid op dit gebied zal de VNG in overleg met de betrokken partijen nader afstemmen welk landelijk beleid op het punt gevoerd zou moeten worden, mede om rechtsongelijkheid te voorkomen.

We zullen u indien nodig nader informeren en beschouwen de toezegging rondom waardering van panden met zonnepanelen middels deze informatiebrief afgedaan.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

A. R. de Graaf,
gemeentesecretaris

P.J. Bouvy-Koene,
burgemeester

Deze brief is digitaal vastgesteld. Hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.