

Vragen vanuit de raad aan het college:

A. Schriftelijke vragen als bedoeld in artikel 36 Reglement van Orde

B. Schriftelijke vragen ter mondelinge beantwoording in de raads- of commissievergadering

C. Technische vragen

Categorie: A / B / C (doorhalen wat niet van toepassing is)

Onderwerp: Funderings- / energielabel

Naam en fractie: Marcel Lap, PvdA

Datum indienen: 16 november 2020

Afdeling: Informatie..... *(door organisatie in te vullen)*

Contactpersoon: Martin Jansen..... *(door organisatie in te vullen)*

Inleiding/Aanleiding:

In onze gemeente, maar ook in andere gemeenten kunnen problemen aan de woningen ontstaan bij bepaalde soorten funderingen. De verzakkingen en/of scheuren kunnen verschillende oorzaken hebben. Onlangs is aangekondigd dat landelijk medio 2021 een funderingslabel wordt "verstrekkt". Op websites kun je inzicht krijgen welke woningen mogelijk een probleem hebben met de fundering. Tevens wordt een indicatie gegeven van de geschatte herstel kosten (tienduizenden euro's). Deze mogelijke herstelkosten kunnen invloed hebben op de toekomstige verkoopwaarde en de WOZ van de woning.

Enigszins vergelijkbaar is rond 2015 een energielabel voor woningen ingevoerd. Woningen zijn voorlopig ingedeeld in een bepaalde categorie. Bij verhuur/verkoop moet de woningeigenaar het definitieve energielabel zelf aanpassen, laten controleren en registreren. Op dat moment wordt het zichtbaar welk energielabel de woning heeft.

Verschiedende energiebesparende maatregelen in bestaande woningen zijn niet direct zichtbaar: vloer-, dak, spouwisolatie, dubbel/driedubbelglas, soort verwarming etc. Zonnepanelen daarentegen zijn wel zichtbaar.

Vraag/Vragen:

Funderingslabel

- Welke (nieuwe) richtlijnen zijn er om in de toekomst de waarde van de woningen te bepalen;

De Waarderingskamer heeft als toezichthouder op de uitvoering van de Wet WOZ een handreiking opgesteld over de invloed van funderingsrisico's op de WOZ-taxatie. In deze handreiking wordt beschreven op welke wijze voor de waardering van woningen aangesloten kan worden bij nieuwe richtlijnen en nieuwe ontwikkelingen zoals het funderingslabel.

Een nieuwe richtlijn is dat de taxateur vanaf 1 juli 2021 verplicht is om het funderingsrisico te rapporteren bij een taxatie voor het verkrijgen van een hypotheek.

Verwacht wordt dat medio 2021 het funderingslabel operationeel is. Er was enige verwarring over de invoering hiervan. Deze werd veroorzaakt doordat vanaf oktober 2020 sprake was van een testversie van de website voor het funderingslabel. Deze test is vervroegd beëindigd vanwege het groot aantal bezoekers van deze website en meldingen. Het gebruik van dit label wordt niet

verplicht. Met dit label kan alleen een risico inschatting verkregen worden met als doel om de waakzaamheid voor de funderingsproblematiek te vergroten.

- Wordt bij het bepalen van de waarde rekening gehouden met de mogelijke herstelkosten (verlaging van de huidige waarde van de woning);

In de handreiking van de Waarderingskamer wordt beschreven hoe bij de waardebepaling rekening gehouden kan worden met het funderingsrisico. In het geval er sprake is van daadwerkelijke herstelkosten kunnen die op basis van een schaderapport of een offerte in mindering gebracht worden op de WOZ-waarde. Deze aangepaste WOZ-waarde kan gebruikt worden totdat uit de markt blijkt of een koper deze schade (deels) voor zijn rekening wil nemen.

De WOZ-waarde mag in het jaar nadat de gebreken zijn ontstaan al gecorrigeerd worden. De Waarderingskamer merkt funderingsschade aan als een bijzondere omstandigheid waarmee rekening mag worden gehouden aan het begin van het kalenderjaar waarvoor de waarde wordt vastgesteld. Dit is een afwijking van de reguliere peildatum die een jaar voor het jaar van vaststelling ligt.

Ook wordt aanbevolen om bij de permanente marktanalyse voor het vaststellen van de WOZ-waarde rekening te houden met funderingsrisico's en mogelijke herstelkosten in de toekomst. Dit omdat kopers op de woningmarkt rekening daarmee kunnen houden. Op het moment dat het funderingslabel beschikbaar is, kan deze inschatting betrokken worden bij de permanente marktanalyse. Bijvoorbeeld waar er sprake is van hoog risico (label D) en kritiek risico (label E).

De marktanalyse is een permanent proces. Tijdens de permanente marktanalyse van de verkopen in Zevenaar blijkt of bepaalde kenmerken van invloed zijn op de marktwaarde. Pas als dat hierbij is aangetoond, wordt een kenmerk betrokken in de waardering. De kenmerken die van invloed zijn, kunnen ook aan verandering onderhevig zijn. Deze andere kenmerken blijken alsdan uit permanente marktanalyse. Een bepaald kenmerk kan een waarde verhogend effect hebben, maar ook waarde verlagend. Met de huidige kennis kan in algemene zin gesteld worden dat geconstateerde funderingsproblemen een negatief effect hebben op de waarde. Herstelde funderingsproblemen hebben juist een positief effect.

Op de website www.funderingsrisico.nl wordt landelijk de risicoanalyse per woning gepresenteerd, hierop kan indien nodig inmiddels worden teruggevallen tijdens het waarderingproces.

Energie-label:

- Heeft een hoger/lager energielabel van een vergelijkbare woning invloed op de waarde (WOZ);

De vaststelling van de WOZ-waarde van woningen wordt bepaald aan de hand van gerealiseerde verkoopcijfers. Tot op heden zijn er géén voorbeelden in Nederland bekend waarbij het energielabel van invloed is geweest op de verkoopprijs. In het proces om de WOZ-waarde vast te stellen wordt daarom geen rekening gehouden met het energielabel. Om die reden heeft de Waarderingskamer ook geen handreiking hiervoor opgesteld.

- Heeft het laten registreren van een definitief energielabel gevolgen voor de waarde (WOZ) van een woning?
 - Registeren bij verkoop van de woningen
 - Registeren van maatregelen zonder de woning te verkopen

In beide situaties heeft het registreren van een energielabel geen gevolg voor de WOZ-waarde, zoals beantwoord in de vraag hiervoor.

- Hebben zonnepanelen invloed op de waarde van de woning (WOZ);

Om deze vraag te beantwoorden, moet eerst de vraag beantwoord worden of zonnepanelen een onroerend gedeelte vormen van de onroerende zaak. Zonnepanelen worden geacht duurzaam ter plaatse te blijven en maken daarom deel uit van de woning.

Investerings in een woning kunnen er toe leiden dat de waarde van de woning stijgt, zoals duurzaamheidsinvesteringen. Dat de waarde stijgt, is het geval wanneer een potentiële koper meer wil betalen voor de woning omdat in die woning is geïnvesteerd. De marktwaarde stijgt en daarmee

stijgt de WOZ-waarde. De ervaring bij de uitvoering van de wet WOZ is dat de invloed van een investering op de marktwaarde vaak kleiner is dan de waarde van de investering.

Naast het verplicht rekening houden met de marktwaarde bij het vaststellen van de WOZ-waarde, moet er rekening gehouden worden met alle kenmerken die invloed hebben op de marktwaarde. Blijkt dat binnen een gemeente de verkoopprijzen positief beïnvloed worden door de aanwezigheid van zonnepanelen, moet daarmee rekening gehouden worden bij het vaststellen van de WOZ-waarde.

In het toezicht van de Waarderingskamer op het vaststellen van de WOZ-waarde, wordt beoordeeld of de gemeente de aanwezigheid van zonnepanelen (en andere duurzaamheidsaspecten) heeft betrokken bij de waarde vaststelling. Dit doet de Waarderingskamer omdat landelijke analyses uitwijzen dat duurzaamheidsinvestering een positieve invloed hebben op de marktwaarde.

Voor alleen de aanwezigheid van zonnepanelen zijn geen landelijke analyses bekend die op een waarde verhogend effect wijzen. Eigenlijk heerst landelijk de opvatting dat zonnepanelen geen of amper een waarde verhogend effect hebben. Bij de permanente analyse van de markt binnen de gemeente Zevenaar is vooralsnog niet gebleken dat de aanwezigheid van zonnepanelen een effect heeft op de gerealiseerde verkopen en leidt dit vooralsnog eveneens niet tot een hogere WOZ-waarde.