

Gemeenteraad Renkum

IBAN NL02BNGH0285007076
KvK 09215649

Datum 20 juni 2023
Onderwerp Vaste-lasten-neutraal verduurzamen

Beste leden van de gemeenteraad,

Een transitie naar aardgasvrije wijken is in veel gevallen alleen mogelijk wanneer woningen vergaand verduurzaamd zijn. Om woningeigenaren hierin te faciliteren is het belangrijk dat er mogelijkheden beschikbaar komen waarbij deze eigenaren vergaand ontzorgd worden, zowel in de uitvoering als op financieel gebied. In het collegeperspectief is opgenomen dat we het vaste-lasten-neutraal isoleren willen stimuleren door het instellen van de Gemeentelijke Verduurzamingsregeling voor huiseigenaren. Met deze raadsbrief informeren wij u over de voortgang met betrekking tot het mogelijk maken van vaste-lasten-neutraal isoleren.

Gemeentelijke Verduurzamingsregeling

De enige gebouwgebonden, maandlastenneutrale financieringsmogelijkheid van verduurzaming in Nederland wordt op dit moment aangeboden door De Woonpas in de vorm van de Gemeentelijke Verduurzamingsregeling (GVR).

Met behulp van de GVR kan de woningeigenaar verduurzamingsvoorzieningen laten treffen aan de woning. Op basis van een woninginspectie ontvangt de woningeigenaar een aanbod met daarin de mogelijke verduurzamingsmaatregelen, de mogelijke besparing op de energierekening en de te betalen maandelijkse aflossing aan de gemeente. Deze maandelijkse aflossing mag nooit meer worden dan de mogelijke besparing op de energierekening. Indien dit wel het geval is wordt de verduurzamingsmaatregel niet aangeboden met behulp van de GVR. Alle maatregelen waarvoor de woningeigenaar kiest worden uitgevoerd door De Woonpas en worden maandelijks afgelost.

De verduurzaming met behulp van de GVR wordt 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 de woningeigenaar geaccepteerd aanbod.

Uw brief van

-

Verzenddatum van deze brief

13 juni 2023

Uw kenmerk

-

Ons kenmerk

178855

Behandeld door

D. (David) van Logchem

d.van.logchem@renkum.nl

Baatbelasting

Voor de GVR wordt gebruikgemaakt van de baatbelasting. De baatbelasting is een belasting die geheven wordt voor de (gehele of gedeeltelijke) kosten die de gemeente heeft gemaakt voor het tot stand brengen van een voorziening van openbaar nut in een aangewezen gebied. Voorzieningen van openbaar nut zijn bijvoorbeeld de herinrichting van het voetgangersgebied of de aanleg van riolering in het buitengebied. De belasting moet betaald worden door eigenaren van onroerende zaken die in een aangewezen gedeelte van de gemeente liggen. De onroerende zaken in dit gebied moeten voordeel hebben van de desbetreffende voorziening.

Binnen de GVR wordt de baatbelasting op een afwijkende manier gebruikt. Daar waar de baatbelasting traditioneel wordt ingezet voor het verhalen van de kosten van het tot stand brengen van een voorziening van openbaar nut, wordt binnen de GVR baatbelasting ingezet voor het innen van de kosten gemaakt voor het tot stand brengen van een voorziening (verduurzaming/ isolatie) aan één woning.

Risico's baatbelasting t.b.v. de GVR

Ondanks de zorgvuldige inkleding van de GVR en ondanks dat deze zoveel mogelijk in overeenstemming met de wettelijke regeling wordt uitgevoerd, wordt er in een onderzoek door het Erasmus Studiecentrum voor belastingen van lokale overheden en Ernst & Young in opdracht van de provincies Utrecht, Noord- en Zuid-Holland geconcludeerd dat de manier waarop de baatbelasting wordt ingezet binnen de GVR zou kunnen knellen met de oorspronkelijke bedoeling van de wetgever met deze belasting. Het onderzoek heeft aangetoond dat de GVR een veelbelovend instrument om woningen van particulieren te verduurzamen, maar er zijn twijfels of de werkwijze fiscaal-juridisch houdbaar is. Daarbij wordt aangegeven dat wettelijke aanpassingen nodig zijn om deze twijfels weg te kunnen nemen¹.

Kans

De kans dat een woningeigenaar, die partij is bij de vaststellingsovereenkomst, bezwaar maakt tegen de opgelegde aanslag baatbelasting wordt klein geacht. Immers, de woningeigenaar sluit een overeenkomst met de gemeente waarmee hij instemt met de verduurzaming van zijn woning namens de gemeente, waarbij hij eveneens instemt met de heffing van baatbelasting voor verhaal van de kosten.

Aan de andere kant sluit een vaststellingsovereenkomst de mogelijkheid van bezwaar en beroep tegen een opgelegde aanslag baatbelasting niet uit. De kans dat opvolgende eigenaren van de verduurzaamde woningen bezwaar maken tegen een opgelegde aanslag wordt groter geacht ten opzichte van de kans dat de oorspronkelijke eigenaar die partij was bij de vaststellingsovereenkomst dat doet. Voor hen is de verbinding tussen de betalingsverplichting en de aangebrachte voorzieningen minder vanzelfsprekend. Om de kans hierop zo klein mogelijk te maken wordt gebruikgemaakt van een notarieel kettingbeding.

Tegen elke jaarlijks opgelegde aanslag kan bezwaar worden gemaakt en beroep worden ingesteld. Gezien de lange looptijd van de baatbelasting (maximaal 30 jaar) is het aannemelijk dat ergens gedurende de looptijd van de baatbelasting een of meer opvolgende eigenaren bezwaar zullen maken tegen een aanslag.

Gevolg

Het gevolg van een geslaagd beroep tegen een binnen de GVR opgelegde aanslag blijft vermoedelijk niet beperkt tot vernietiging van de betreffende aanslag. Wanneer een rechter tot het oordeel komt dat (het bekostingsbesluit en) de verordening niet voldoet aan de wettelijk voorwaarden voor de heffing van baatbelasting of de bedoeling van de wetgever met deze heffing, leidt dit tot het

¹ <https://www.eur.nl/en/esl/media/2022-02-de-gemeentelijke-verduurzamingsregeling-getoetst-def>

onverbindend achten van de verordening en tot het vernietigen van de aanslag die op basis van de onverbindende verordening is opgelegd. Dit zou niet te repareren zijn voor de resterende belastingjaren.

Daar komt bij dat dit oordeel in beginsel ook geldt voor alle andere baatbelastingverordeningen op basis waarvan binnen de GVR baatbelasting wordt geheven. Elke andere belastingplichtige, die op basis van eenzelfde verordening wordt aangeslagen in de baatbelasting, kan op basis van deze uitspraak een volgend jaar met succes bezwaar en beroep instellen tegen de opgelegde aanslag. De deelnemende gemeenten zullen alsdan de financiële consequenties moeten dragen.

Mitigeren risico's

De Woonpas heeft inmiddels aanpassingen aangebracht aan de GVR om een aantal van de fiscaal-juridische bezwaren te mitigeren. Echter, de geconstateerde fiscaal-juridische bezwaren kunnen slechts gedeeltelijk worden gemitigeerd door aanpassing van de GVR. Voor een ander deel is aanpassing van wetgeving nodig. Dit is (nog) niet gebeurd.

Baatbelasting t.b.v. GVR ontraden

Ministerie ontraad gebruik GVR (2020)

In de beantwoording van Kamervragen op 19 mei 2020², nog voordat de GVR is getoetst door de Erasmus Universiteit en EY, heeft de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties (BZK) het volgende laten weten: "Hoezeer ik hun [de initiatiefnemers van de GVR] inspanningen om een toegankelijke en aantrekkelijke propositie te maken ook waardeer, het financieringsmodel dient wel juridisch houdbaar te zijn. Ik raad gemeenten daarom af gebruik te maken van de GVR, en raad hen aan woningeigenaren te wijzen op het bestaande palet van financieringsopties, waaronder het warmtefonds."

In de beantwoording van dezelfde Kamervragen heeft de minister van BZK ook laten weten geen mogelijkheid te zien om de financiële constructie waarop de GVR gebaseerd is wettelijke te faciliteren, omdat de baatbelasting niet bedoeld is voor de financiering van particulier bezit.

Provincie Utrecht wijst naar onderzoek van ESBL en EY (februari 2023)

De Provincie Utrecht, opdrachtgever van het onderzoek naar de GVR en provincie waarbinnen recentelijk één gemeente is gestart met de GVR en één gemeente de GVR heeft stopgezet, verwijst haar gemeenten naar het onderzoeksrapport van ESBL en EY, en specifiek naar p.55³: 'Aan een aantal geconstateerde bezwaren kan slechts door aanpassing van het wettelijk kader in afdoende mate tegemoet worden komen. We verwijzen daarvoor naar onderdelen 7.4 en 7.5 waarin we aanbevelingen doen voor een dergelijke wettelijke regeling'. De experts van het ESBL en EY geven in deze paragrafen aan dat enkel en alleen door aanpassing van het wettelijk kader risico's weggenomen kunnen worden.

VNG: baatbelasting voor verduurzaming wettelijk niet toegestaan (februari 2023)

In februari 2023 heeft de VNG een nieuwsartikel gepubliceerd⁴ waarin het aangeeft de laatste tijd regelmatig vragen te krijgen van gemeenten over de toepassing van de baatbelasting voor de verduurzaming van woningen. De VNG geeft daarover aan dat het wettelijk niet is toegestaan om de baatbelasting hiervoor te gebruiken. Hiervoor wijzen zij eveneens naar het ministerie en het onderzoek van ESBL en EY.

Vervolgstappen

² <https://open.overheid.nl/repository/ronl-2c48094e-c14d-40ac-89f8-d8aaefaf11ad/1/pdf/beantwoording-kamervragen-over-gemeentelijke-verduurzamingsregeling.pdf>

³ <https://www.eur.nl/en/esl/media/2022-02-de-gemeentelijke-verduurzamingsregeling-getoetst-def>

⁴ [Baatbelasting voor verduurzaming woningen in strijd met wet | VNG](#)

Het niet beschikbaar stellen van de GVR zorgt ervoor dat op korte termijn geen gebouwgebonden financiering beschikbaar komt in de gemeente Renkum; op dit moment zijn er geen alternatieve proposities beschikbaar voor gebouwgebonden financieringsmogelijkheden. Derhalve moet dergelijke ontzorging onderzocht en georganiseerd worden door de gemeente.

Toekomstbestendig Wonen-lening en Warmtefonds

Alternatieve financieringsmogelijkheden op de korte termijn zijn de Toekomstbestendig Wonen-lening en het Nationaal Warmtefonds. Beide vormen van financiering zijn persoonlijke leningen tegen gunstige voorwaarden. Uit onderzoek van De Nederlandsche Bank blijkt dat 86% van de huiseigenaren de investeringskosten van verduurzaming van de eigen woning middels de reeds beschikbare financieringsmogelijkheden financieel kunnen dragen⁵.

Adviseur financieringsvraagstukken voor bewoners

Naar aanleiding van het Nationaal Isolatieprogramma en aansluitend bij de Transitievisie Warmte, wordt dit voorjaar een meerjarige uitvoeringsaanpak isolatie opgesteld. Binnen deze isolatieaanpak wordt invulling gegeven aan de ondersteuning die geboden wordt aan verschillende doelgroepen. Daarbij zal onderzocht worden of, en voor welke doelgroep(en) ondersteuning bij het ontsluiten van de financiële mogelijkheden zoals landelijke subsidies of leningen aangeboden moet worden.

Maatschappelijke Energiedienstenorganisatie

Voor de lange termijn worden de mogelijkheden van een Maatschappelijke Energiedienstenorganisatie (M-Edo) onderzocht. Vanuit het Klimaatverbond wordt op dit moment onderzocht (mede met behulp van pilots) welke kansen een M-Edo kan bieden. De M-Edo is een term voor een virtuele organisatie: de plek waar het samenspel tussen bewoners, bedrijven en overheden wordt vormgegeven.

Een Energy Service Company (ESCo) vormt een belangrijk onderdeel van een M-Edo. Een ESCo is een organisatie dat door toepassing van verschillende maatregelen een bepaalde energiebesparing voor een gebouweigenaar garandeert. Een sleutelrol hierbij speelt het prestatiecontract. Hierin worden afspraken tussen ESCo en opdrachtgever over (onder andere) de te realiseren energiebesparing en onderhoud van de verduurzamingsmaatregelen vastgelegd. Op basis van dit contract neemt de opdrachtgever een abonnement bij de ESCo en betaalt maandelijks voor de verduurzaming van diens gebouw. Voordat een M-Edo en ESCo beschikbaar kunnen komen moet echter onderzocht worden hoe dit kan worden georganiseerd. Omdat hier nog veel onduidelijkheden over zijn, vraagt dit een grote inspanning.

Rijksontwikkelingen gebouwgebonden financieringsmogelijkheden

In een Kamerbrief van 5 november 2022 geeft de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening aan dat het kabinet het voornemen heeft een wetsvoorstel uit te werken dat een robuuste juridische basis geeft voor gebouwgebonden financierings- en ontzorgingsconcepten. Het streven is de wetswijziging in 2025 in werking te laten treden. Deze ontwikkelingen worden scherp in de gaten gehouden.

⁵ [Vijf vragen over het verduurzamen van huizen \(dnb.nl\)](https://www.dnb.nl/nieuws/verduurzamen-van-huizen)

Gemeente Renkum

Met vriendelijke groet,

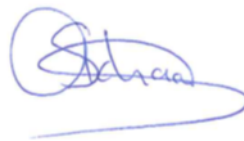
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN RENKUM,

de secretaris,

de burgemeester,



M.J.J. (Marcel) Wagener



A.M.J. (Agnes) Schaap

Onderwerp

Vaste-lasten-neutraal verduurzamen

Datum

13 juni 2023

Ons kenmerk

178855

Pagina

5 van 5