

RAADSVOORSTEL

Gemeenteraad : Bergen
Raadsvergadering : 4 juli 2019
Zaaknummer : BB19.00214
Voorstelnummer : RAAD190130
Commissie : Algemene raadscommissie
Commissie : 13 juni 2019
Soort agendering : Ter bespreking
Agendapunt :
Team : Belastingen
Opsteller(s) : Jan Cramer
Telefoonnummer : 088 909 7381
Bijlagen: :

Onderwerp: – Objectgebonden financiering van woningverduurzaming met inzet van baatbelasting.

Voorgesteld besluit

Uw raad besluit:
in te stemmen met de uitvoering van de pilot 'objectgebonden financiering van woningverduurzaming' met inzet van baatbelasting.

Geheimhouding

- Nee
 Ja

RAADSVOORSTEL

INLEIDING

De energietransitie van particuliere woningen blijft achter bij de door de overheid gestelde doelstellingen terwijl de ambities steeds scherper worden gesteld. De regering wil dat er per jaar 30.000 tot 50.000 bestaande woningen aardgasvrij worden gemaakt. Onduidelijk is echter wie er voor de kosten gaan opdraaien. Lang niet alle huiseigenaren kunnen een investering voor het aardgasvrij maken van de woning opbrengen. Bovendien is er in het regeerakkoord geen budget opgenomen om dit te kunnen financieren. Door de stand van de techniek en de prijsontwikkeling kan woningverduurzaming momenteel voor woningeigenaren interessant zijn. Het ontbreekt onder andere aan een doelgerichte en schaalbare aanpak waarmee de huidige belemmeringen in de verduurzaming van particuliere woningen worden weggenomen. Eén van deze belemmeringen wordt gevormd door het ontbreken van een voor iedereen toegankelijke en aantrekkelijke financieringsvorm. Dit is een van de voornaamste redenen dat momenteel zo'n 90% van de particuliere woningeigenaren geen concrete plannen hebben om de eigen woning te verduurzamen.

Kan de gemeente een rol van betekenis spelen voor de particuliere woningbezitter die voor de kosten van woningverduurzaming wordt gesteld? In de digitale nieuwsbrieven van oktober 2018 en maart 2019 is ingegaan op de verduurzaming van woningen door middel van objectgebonden financiering. Het concept van objectgebonden financiering met inzet van de baatbelasting kan gezien worden als vorm van uitwerking hiervan.

Het college heeft besloten deel te nemen aan een pilot waarbij met behulp van objectgebonden financiering met inzet van de baatbelasting 10 woningen worden verduurzaamd. Omdat het aantal aanmeldingen het aantal in de pilot te betrekken woningen overstijgt zal worden overgegaan tot een onafhankelijke selectieprocedure. De pilot wordt afgebakend voor wat betreft de verduurzamingsmaatregelen tot zonnepanelen, dakisolatie, spouwisolatie, vloerisolatie, vloer-/bodemisolatie en eventueel het vervangen van de CV ketel.

KEUZERUIMTE

TOELICHTING OP HET ADVIES

Baatbelasting

De baatbelasting kent een aantal belangrijke aanknopingspunten voor objectgebonden financiering. Zo sluit de heffing aan bij het object: de onroerende zaak, waardoor de betalingsverplichting op de onroerende zaak blijft rusten bijvoorbeeld bij verkoop. Verder kunnen met baatbelasting de totale kosten van voorzieningen, inclusief de financieringskosten, worden uitgesmeerd over maximaal 30 jaar. Om baatbelasting ook in individuele gevallen van woningverduurzaming in te kunnen zetten, is afwijking van de reguliere toepassing van het baatbelastinginstrument noodzakelijk. De belangrijkste afwijking betreft het sluiten van een overeenkomst met particuliere woningeigenaren (fiscale vaststellingsovereenkomst). Hiermee 'vraagt' de woningeigenaar om de aanslag baatbelasting met een looptijd van maximaal 30 jaar. Dit wordt verder in de bijlage toegelicht: Objectgebonden financiering van woningverduurzaming met baatbelasting.pdf

Het proces

Alvorens dit proces te starten, is het noodzakelijk om zekerheid te hebben over de investering en het rendement in de vorm van de besparing op de energielasten. De voorzieningen die benodigd zijn om een woning te verduurzamen, lopen per woning uiteen.

Daarom is het gewenst om een benadering per woning te kiezen. Er wordt vastgesteld welke aanpassingen aan de betreffende woning benodigd zijn, welk bedrag daarmee is gemoeid en in hoeveel termijnen de investering terugbetaald zal worden. De verduurzaming van woningen kan desgewenst in fases plaatsvinden. Zo zullen woningen in de eerste fase bijvoorbeeld kunnen worden geïsoleerd en voorzien worden van zonnepanelen (zogenoemde 'no regret'-maatregelen). In een latere fase kan dan bijvoorbeeld een warmtepomp geplaatst worden of aansluiting op een alternatieve, wellicht collectieve, warmtebron gerealiseerd worden.

Het proces vangt aan met het sluiten van een fiscale vaststellingsovereenkomst met de individuele woningeigenaar. Dit is het startpunt voor de aanvraag van de financiering. Vervolgens wordt per woning een bekostigingsbesluit voorafgaand aan de verduurzaming genomen. Het bekostigingsbesluit wordt gebaseerd op dezelfde nauwkeurige calculatie en vaststelling van de benodigde investering in combinatie met de op te leveren energieprestaties vooraf. Bij de voltooiing van de verduurzaming moet door de gemeenteraad per verduurzaamde woning de verordening baatbelasting worden vastgesteld. Nadat de baatbelastingverordening door de gemeenteraad is vastgesteld en deze is gepubliceerd, kan de baatbelasting ineens worden opgelegd. In de verordening is een procedure beschreven om deze baatbelasting op aanvraag van de belastingplichtige om te zetten in een, maximaal 30 jaarlijkse belasting. Deze aanvraag kan reeds in de vaststellingsovereenkomst worden opgenomen, gecombineerd met een toestemming tot automatische incasso, zodat reeds vanaf de eerste maand na oplevering van de werkzaamheden met terugbetalen kan worden begonnen.

Verordening baatbelasting en het bekostigingsbesluit

Omdat gebruik wordt gemaakt van de gemeentelijke baatbelasting is het noodzakelijk dat de raad de hiervoor wettelijk vereiste bekostigingsbesluiten en verordeningen vaststelt. Daarom wordt een Modelverordening en een Model bekostigingsbesluit voorgelegd, op basis waarvan de individuele bekostigingsbesluiten en verordeningen worden opgesteld. De tussen < > geplaatste delen in de teksten van de Modelverordening en het Model bekostigingsbesluit, zullen gedurende het project per individuele woning worden ingevuld. Voor het overige volgt elke individuele baatbelastingverordening en elk individueel bekostigingsbesluit die in de loop van het project zullen worden vastgesteld de tekst van de bijgevoegde modellen. De vaststelling van elk afzonderlijk toekomstig bekostigingsbesluit en baatbelastingverordening per te verduurzamen woning, kan dan eventueel zonder verdere inhoudelijke behandeling plaatsvinden. Ook de bekostigingsbesluiten per woning kunnen in één keer voorafgaand aan de verduurzaming van de woningen voor meerdere woningen tegelijk worden vastgesteld door de raad.

Fiscale vaststellingsovereenkomst

Door de overeenkomst tussen de gemeente en de particuliere woningeigenaar wordt de baatbelasting een vorm van belastingheffing op verzoek. Gemeenten zijn hier al mee bekend in de vorm van BIZ-bijdrage, eveneens een gemeentelijke heffing op verzoek waarbij eveneens het gemeentelijke fiscale incasso-instrumentarium wordt ingezet. Een fiscale vaststellingsovereenkomst is gebaseerd op art. 7:900 van het Burgerlijk Wetboek. De overeenkomst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen over de fiscale consequenties van bepaalde handelingen. In de vaststellingsovereenkomst stemt de particuliere woningeigenaar vrijwillig in met de heffing van baatbelasting. Onderdeel van zo'n overeenkomst is ook dat een particuliere woningeigenaar afstand doet van zijn recht om de aanslag(en) baatbelasting in rechte aan te vechten. Deze afspraak is nodig, omdat er wordt afgeweken van de reguliere toepassing van het instrument van baatbelasting: het gaat immers om belastingheffing op verzoek. Daar staat tegenover dat de woning kan worden

verduurzaamd met een voordelige financiering. Vanwege de terugbetalingszekerheid die gebruik van het gemeentelijke belastinginstrumentarium biedt, kan de woningverduurzaming door de Bank Nederlandse Gemeenten tegen lagere rentes worden gefinancierd dan bij financiering door commerciële marktpartijen. De kennis en ervaring die wordt opgedaan in deze pilot kan input opleveren welke kan leiden tot een specifiek wetsvoorstel voor gemeenten voor objectgebonden financiering. De vaststellingsovereenkomst zal daarom een bepaling bevatten die gemeenten en particuliere woningeigenaren de mogelijkheid biedt om desgewenst over te stappen op een in de toekomst beschikbaar specifiek gemeentelijk instrument voor objectgebonden financiering onder voorwaarde dat dit niet tot financiële nadelen of slechtere condities voor woningeigenaren leidt.

OVERWEGINGEN VAN HET COLLEGE

REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE

RISICO'S

Omdat gebruik wordt gemaakt van de baatbelasting verloopt de inning van de belasting via de gemeente. Daarmee ontstaat een risico voor de gemeente met betrekking tot de kosten bij wanbetaling. Hierbij kan gedacht worden aan het versturen van herinneringsbrieven, dwangbevelen en deurwaarderskosten. De risico's ingeval van persoonlijk faillissement zijn afgedekt door middel van het waarborgfonds. Gedacht kan worden aan gedwongen verkoop van de woning waarbij na voldoening van andere schulden geen middelen overblijven om de baatbelasting te voldoen. De baatbelasting gaat dan overigens wel over op de nieuwe eigenaar. Het risico wordt ingeschat op 0,005%, het waarborgfonds dekt echter risico's af tot 0,15%. Indien onverhoopt een baatbelastingverordening onverbindend wordt verklaard is dat van toepassing op 1 woning. Het is de vraag of de onderliggende fiscale vaststellingsovereenkomst in voldoende mate als vangnet fungeert. In dat hypothetische geval wordt onderzocht waarin de oorzaak is gelegen. Er bestaat verder een risico op imagoschade voor de gemeente ingeval er in de uitvoering of in het behaalde resultaat niet voldaan wordt aan verwachtingen. In de pilot zullen 10 woningen worden verduurzaamd met een maximum verduurzamingskapitaal van € 300.000. Woningen van raadsleden, wethouders en medewerkers van de GR Werkorganisatie De Buch zullen niet in de pilot betrokken worden.

FINANCIËN

De gemeente treedt hierbij niet op als financier, maar als facilitator. De voorfinanciering wordt gedaan door BNG. Dit vindt plaats tegen tarieven die in de buurt liggen van de tarieven die gemeenten betalen. De administratie en beheer wordt vanuit het consortium bij een professionele partij belegd. De leningen komen niet op de balans van de gemeente. Hiervoor wordt in samenwerking met de BNG een 'stichting verzamelgelden opgericht'. Hierdoor kan de gemeente Bergen zonder (krediet)risico en zonder balansverzwaring deelnemen. Om het default risico van de woningeigenaar af te dekken, wordt in samenwerking met de regionale energiefonds een waarborgfonds opgericht.

COMMUNICATIE, PARTICIPATIE EN SAMENSPEL

De pilot wordt uitgevoerd door een consortium van partijen. Naast initiatiefnemer De Woonpas zijn dat TNO en de Erasmus Universiteit. Ook de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) is verbonden aan dit project. BNG verzorgt de financiering van de verduurzaming. De Provincie Noord Holland steunt de ontwikkeling van deze objectgebonden financiering. Met een Regionaal Energiefonds worden eventuele rest-kredietrisico's afgedekt.

Vooruitlopend op de uitvoering van de pilot zal hierover een publieke aankondiging plaatsvinden. In gezamenlijkheid wordt hiervoor een persbericht opgesteld en verspreid. Naar aanleiding van diverse publicaties hebben zich reeds een aantal geïnteresseerden gemeld. Om de reacties die via diverse kanalen worden ontvangen te centraliseren is er een instructie klantcontact gemeente Bergen m.b.t. pilot Woonpas opgesteld. Alle geïnteresseerden zullen worden uitgenodigd om een informatiesessie bij te wonen.

UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE

Voor de uitvoer, planning en evaluatie van de pilot is een projectplan beschikbaar, opgesteld door de partners van het consortium. Hierin is een transitie managementrol opgenomen ter ondersteuning van de gemeente, de woningeigenaren en overige belanghebbenden. Na de pilot is er een evaluatiemoment en een Go/No Go voor een eventueel vervolg. De KPI's worden in overleg met de gemeente vastgesteld. Op basis van de uitkomst van de evaluatie kan de gemeente Bergen besluiten om op deze wijze meer woningen te (laten) verduurzamen. Hiervoor zullen op dat moment opnieuw afspraken gemaakt worden. Er hebben gesprekken plaatsgevonden met de GR Cocensus over de aanslagoplegging en invordering. Hierbij heeft Cocensus aangegeven geen onoverkomelijke problemen te voorzien.

BIJLAGEN

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen

De heer mr. M.N. Schroor
secretaris

Mevrouw drs. H. Hafkamp
burgemeester