

## Beantwoording vragen Lokaal Dinkelland

Volgens de Woonpas wordt het exacte bedrag van de baatbelasting niet genoemd in het formulier van het Kadaster. De verkoper en makelaar dienen de baatbelasting aan te geven aan de kopende partij. Als de verkopende partij aangeeft niet op de hoogte te zijn van deze belasting (door het aangeven van een niet-zelfbewoningsclausule) dan komt deze belasting pas aan de orde bij de notaris. Feit in dat geval is dat je als kopende partij niet meer terug kunt omdat de 3 dagen bedenktijd zijn verlopen. Als de baatbelasting v r boven de maandelijkse beschikbare middelen, kan er dan nog onderhandeld worden over de hoogte van de baatbelasting  f zijn de kopers dan bij het niet kunnen betalen ervan genoodzaakt om de koop te annuleren waardoor ze de 10% waarborgsom dienen te betalen?

Een niet-zelfbewoningsclausule vertelt met name dat de huidige eigenaar mogelijk niet goed op de hoogte zou kunnen zijn van bijvoorbeeld eventuele gebreken, of de staat van de woning. Wanneer een 'niet-zelfbewoningsclausule' in een koopovereenkomst is opgenomen, geldt voor de kopende partij een verzwaarde onderzoeksplicht naar de staat van de woning. Hij mag er dan ook niet van uitgaan dat er geen gebreken aan de woning kleven.

Bovengenoemde clausule geldt op zichzelf niet als valide argument om als eigenaar niet op de hoogte te zijn van de af-/aanwezigheid van een publiekrechtelijk beperking. Immers, gemeentewet 222 stelt dat baatbelasting wordt geheven van de 'genothebende krachtens eigendom' (de woningeigenaar).

Om helder te krijgen of er een publiekrechtelijke beperking (dit geldt ook voor bijvoorbeeld erfpacht of het recht van overpad) op een woning zou rusten is een aantal scenario's standaard van toepassing:

- Meldingsplicht verkoper  
De meldingsplicht van de verkoper houdt in dat de verkoper verplicht is de koper te informeren over bekende gebreken, bijzonderheden of bijzondere lasten met betrekking tot de woning. Deze meldingsplicht geldt voor zowel particuliere als professionele verkopers.
- Onderzoeksplicht koper  
De onderzoeksplicht van de koper is een juridische verplichting die inhoudt dat de koper van een woning zelf verantwoordelijk is voor het uitvoeren van onderzoek naar de staat van het object voordat hij of zij tot aankoop overgaat. Dit houdt in dat de koper actief onderzoek moet doen naar de eigenschappen en de toestand van het object, maar ook naar bijvoorbeeld bijzondere lasten als publiekrechtelijke beperkingen. Om te achterhalen of publiekrechtelijke beperkingen gelden voor een woning, kan een belangstellende een Kadastraal Bericht Eigendom opvragen bij het Kadaster. Hieruit blijkt of er al dan niet publiekrechtelijke beperkingen voor de woning van toepassing zijn. De onderzoeksplicht van de koper is vastgelegd in de wet.
- De makelaar  
Hoewel een makelaar geen alomvattende onderzoeksplicht heeft, mag verwacht worden dat hij/zij vanuit het professioneel uitoefenen van zijn/haar beroep, de af- of aanwezigheid een publiekrechtelijke beperking reeds heeft vastgesteld -  n - meegedeeld.
- De koopakte

In nagenoeg alle model-koopakten (*de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis*) wordt de af-/aanwezigheid van een publiekrechtelijke beperking reeds vermeld.

Na het tekenen van het koopcontract heeft de koper 3 dagen bedenktijd. De bedenktijd gaat in op de dag nadat het koopcontract is ontvangen. Tijdens de bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de koop en behoeft daarvoor geen reden op te geven. Ook hoeft er geen vergoeding te worden voldaan aan de verkoper.

- **De notaris**

De notaris is wettelijk verplicht om recherche (ook wel: onderzoeksplicht of rechercheplicht) uit te voeren voordat de notariële akte wordt opgemaakt. De aanwezigheid van een publiekrechtelijke beperking zal door de notaris in de akte van levering aan de koper bekend worden gemaakt. Met het ondertekenen van de akte van levering tekent de koper expliciet voor deze Publiekrechtelijke beperking.

Een woningeigenaar kan er overigens altijd voor kiezen om de resterende baatbelastingtermijnen (bijvoorbeeld bij verkoop) ineens te voldoen.

In de toelichting op de vragen horen wij dat vanuit de GVR een nieuwe energielabel wordt berekend nadat de energiebepalende maatregelen zijn toegepast. Is dat juist? Zo ja, is deze tweede energielabel te weigeren danwel verplicht?

Het uitgangspunt is om op iedere verduurzaamde woning een energielabel af te geven. Het is vanzelfsprekend de vrijheid van de woningeigenaar om dit te weigeren.

#### **Vragen voor de portefeuillehouder:**

Wij hebben ons laten vertellen dat de WOZ waarde van de woning stijgt als het energielabel wordt verbeterd. Hierdoor gaat de bewoner meer belasting betalen. Klopt dat?

Zo ja, zonder de GVR regeling gaan bewoners ook bezig met het verduurzamen van de woning. Zij hebben geen verhoging van de WOZ waarde. Worden de bewoners die deel nemen aan de GVR regeling gecompenseerd in de WOZ kosten?

Het is correct dat een woning met een beter energielabel comfortabeler en dan ook couranter en naar alle waarschijnlijkheid duurder zal zijn dan eenzelfde woning die een slechter energielabel heeft. Ook de WOZ waarde van de woning zal stijgen. Het effect hiervan op de OZB aanslag blijft echter bijzonder beperkt.

#### **Een rekenvoorbeeld:**

Een woning (verkoopwaarde € 350.000,-) wordt verduurzaamd middels de GVR. De woning heeft als gevolg hiervan een aantal sprongen in het energielabel gemaakt. De (gemiddelde) stijging van de verkoopwaarde is (voorbeeld-cijfers NVM) zo'n 6%.

#### **Vertaling naar verhoging OZB**

Vergroting verkoopwaarde	€ 350.000,- x 6%	€ 21.000,-
Vergroting WOZ waarde (gem.)	€ 21.000,- x 80%	€ 16.800,-

80%)		
Vertaling naar verhoging OZB	€ 16.800,- x 0,0993 % (2024)	<b>€ 16,68</b>

De Woonpas adviseert dat de gemeente Dinkelland in contact treedt met de RVO om te regelen dat bij het aanbieden van de verduurzamingsmaatregelen alle mogelijke subsidies mee te nemen in het uit te brengen advies aan de bewoners. Is het College bereid om actief in contact te treden met het RVO?

De Woonpas heeft tijdens de commissievergadering aangegeven graag samen met meerdere gemeenten tegelijk hierin op te trekken. Montfoort, Heerlen, Roerdalen en Oss hebben zich hiervoor al gemeld en Dinkelland is voornemens om zich hierbij aan te sluiten om gezamenlijk actief in contact te redenen met het RVO.

De Woonpas werkt met streng geselecteerde uitvoerders. Onze fractie van Lokaal Dinkelland hecht er waarde aan dat lokale bedrijven uit onze gemeente de verduurzamingswerkzaamheden uitvoeren. Volgens de beantwoording van de Woonpas staan zij open voor lokale samenwerkingen? Kan het College aangeven hier actief op in te zetten zodat onze lokale bedrijven aan de slag gaan in onze gemeente?

Zoals in de commissievergadering reeds aangegeven, willen we als College ook graag onze lokale bedrijven betrekken bij de GVR. De Woonpas heeft aangegeven dit ook graag te willen. Deze organisaties moeten dan wel voldoen aan kwaliteits- en continuïteitseisen. Daarnaast moeten deze bedrijven aantoonbaar reserveringen aanhouden ten behoeve van de geboden garanties. De Woonpas heeft aangegeven graag het gesprek met hen aan te gaan.

Warmtepompen worden niet meegenomen in het advies welke de Woonpas aan de bewoners afgeven. Is de wethouder van plan om de warmtepomp alsnog op te nemen? Zo niet, wat is daar de reden van?

Als we als gemeente (hybride) warmtepompen willen opnemen in de regeling, dan wil de Woonpas hier in overleg zeker naar kijken.

Uitgangspunt van de Woonpas en de GVR regeling is dat in eerste instantie ingezet wordt op het terugdringen van de warmte- en energievraag in de wijken. Wij zijn van plan om aansluitend op de warmteplannen in de gemeente, ook andere maatregelen (zoals bijvoorbeeld warmtepompen) in de GVR mee te nemen.

De ervaring van de Woonpas leert dat bijna alle gemeenten nog geen definitieve keuzes hebben gemaakt op dat gebied.