

Vragen en antwoorden

Wat is de praktijkervaring en de ervaren impact op de organisatie in gemeente Wijk bij Duurstede?

Antwoord: Bram de Deugd

Wijk bij Duurstede was de eerste gemeente. Als gevolg hiervan was aanvankelijk de benodigde capaciteit wat hoger. Dit werd echter gedekt door de Europese subsidie die is verleend voor dit project. Gedurende het project nam de gevraagde capaciteit af doordat De Woonpas de gemeente maximaal ondersteunde. Aanvankelijk wilde de gemeente de belasting zelf heffen. Dit bleek achteraf geen goed plan. In het vervolg zal de belasting geïnd worden door BSR, de gezamenlijke belastingsamenwerking. Daarmee blijft de impact op de personele capaciteit tot een minimum beperkt.

In Wijk bij Duurstede zijn 25 woningen verduurzaamd, hoge tevredenheid van de woningeigenaren.

Evaluatierapport?

Hoeveel gemeenten kan De Woonpas momenteel bedienen met de GVR?

Antwoord: Richard van Rooij

De Woonpas is nog een kleine organisatie die momenteel flink groeit. De GVR wordt op dit moment geoperationaliseerd in de gemeente Montfoort. De inschatting is dat het komende half jaar nog circa vijf nieuwe gemeenten geoperationaliseerd kunnen worden. Een regionale samenwerking tussen gemeenten zal de opschaling helpen, omdat dit het mogelijk maakt om lokaal/regionaal te vestigen en dan ook regionaal medewerkers te werven.

Zijn gemeenten wat betreft de uitrol van de GVR afhankelijkheid van De Woonpas?

Antwoord: Richard van Rooij

De Woonpas en de GVR zijn inmiddels gescheiden entiteiten. Het doel hiervan is om de GVR in licentie beschikbaar te stellen aan andere marktpartijen zodat sneller opgeschaald kan worden over heel Nederland. Hier wordt momenteel hard aan gewerkt. Op dit moment is De Woonpas nog de enige uitvoerder van de GVR.

Hoe wordt de financiering van de GVR geborgd?

Antwoord: René Goorden

BNG Bank financiert de GVR momenteel exclusief. Zij doet dit omdat deze financiering uiteindelijk in het belang is van de gemeenten, haar primaire cliënten. De volumes zijn momenteel nog laag en daarmee niet rendabel. BNG Bank ziet daarom graag dat de GVR wordt opgeschaald. Het staat de GVR overigens vrij om ook andere financiers aan te trekken. Het is echter de vraag is of dit tegen dezelfde condities kan als de BNG Bank biedt.

Hoe is de overdraagbaarheid van de GVR geregeld?

Antwoord: Bastiaan Kats De baatbelasting rust op de woning en blijft hierop rusten bij verkoop van de woning. Binnen de GVR wordt de baatbelasting door De Woonpas, namens de gemeente, bij het Kadaster geregistreerd als publiekrechtelijke beperking (gelijk als bijv. recht van overpad). Bij verkoop van de woning wordt de baatbelasting door de notaris in de koopakte opgenomen en de nieuwe eigenaar tekent hier hiervoor.

Wat doet de baatbelasting met de verkoopbaarheid en waarde van de woning? Antwoord: Richard van Rooij

Uit recente onderzoeken blijkt dat verduurzaamde woningen sneller verkocht worden en tegen aanzienlijk hogere waarderingen dan niet verduurzaamde woningen. Ondanks dat een belasting op de woning rust, is het voor de koper financieel aantrekkelijker om een woning die verduurzaamd is via de GVR te kopen. Deelname aan de GVR levert immers per definitie financieel voordeel op. Hoe verder in de looptijd, hoe groter dit voordeel. Het financieel voordeel is tenminste hoger dan de te betalen baatbelasting. Het vergt natuurlijk wel duidelijke uitleg bij verkoop van de woning. De baatbelasting op de woning heeft daarnaast geen invloed op de financierbaarheid ervan. Binnen hypotheekacceptatie worden gemeentelijke heffingen niet meegewogen.

Wat als een woningeigenaar bezwaar aantekent?

Antwoord: Bastiaan Kats

Voorop staat dat iedereen het recht heeft om een gemeentelijke heffing te betwisten. De vraag is echter hoeveel kans van slagen dit heeft.

Bij deelname aan de GVR wordt de woningeigenaar zorgvuldig geïnformeerd. Hij/zij tekent bovendien expliciet voor deelname aan de GVR op basis van verkregen inzichten. Wanneer hij/zij de baatbelasting vervolgens betwist, is de kans dat hij/zij door de rechter in het gelijk zou worden gesteld eigenlijk nihil.

Een opvolgende eigenaar die de woning met de baatbelasting heeft gekocht kan deze baatbelasting natuurlijk trachten te betwisten. Hierbij zal een rechter meewegen dat hij/zij middels het tekenen van de akte van levering deze belasting ook expliciet heeft geaccepteerd. De nieuwe eigenaar zal dan ook moeten aantonen welke schade hij/zij lijdt als gevolg van de opgelegde baatbelasting. Het financieel voordeel zal groter blijken dan de last. Een reden voor een rechter om een baatbelasting onverbindend te verklaren, zal vervolgens gezocht moeten worden in een eventuele onzorgvuldigheid waarmee de baatbelasting door de gemeente tot stand is gebracht. In het geval van de GVR kan hier geen sprake van zijn. Onafhankelijk onderzoek wijst uit dat dit proces nou juist bijzonder zorgvuldig is. De kans dat een baatbelasting binnen de GVR door een nieuwe eigenaar succesvol wordt betwist, wordt dan ook als zeer klein ingeschat.

Aanvulling: René Leegte

In ogenschouw moet genomen worden dat baatbelasting ooit door het Kabinet Paars 1 in het leven is herzien om gemeenten meer mogelijkheden te bieden om maatschappelijke opdrachten te kunnen bekostigen. De wijkgerichte warmtetransitie is hier schoolvoorbeeld van.

Hebben gemeenten goedkeuring vanuit Den Haag nodig

Antwoord: Rene Leegte

De toepassing van de baatbelasting binnen de GVR betreft een autonome bevoegdheid van gemeenten als lokale wetgevers binnen gemeentewet Artikel 222. Er is dus geen goedkeuring en/of nieuw juridisch kader vanuit Den Haag nodig. Het is dan ook niet te verwachten dat minister de Jonge zich expliciet zal uitspreken over de GVR.

Eerder is echter verwarring geweest als gevolg van een uitspraak van oud minister van BZK, Ollongren. Deze uitspraak betrof echter de inzet van de baatbelasting als een mogelijk incasso mechanisme ten behoeve van privaatrechtelijke lening overeenkomsten. Dit heeft niets te maken en wordt wel eens verward met de inzet van de baatbelasting zoals een gemeente dit binnen de GVR inzet.

Hoe lopen de geldstromen en wat is het financieel risico en geldstromen? Antwoord: Richard van Rooij

De BNG Bank financiert de Stichting Verzamelgelden GVR (SVGVR). Deze draagt namens de gemeente zorg voor de bekostiging van de woningverduurzaming in ruil voor de zekerheid vanuit de gemeente dat zij het totaalbedrag van de in de verordening opgelegde baatbelasting afdraagt aan de SVGVR, in lijn met de spreiding van de baatbelasting termijnen. Het minimale incassorisico van de gemeente wordt afgedekt door de Stichting Waarborg GVR die hiervoor een risicopremie ontvangt van de SVGVR. Op deze wijze wordt de balans van de gemeenten niet onnodig verzwaard.

Hoe wordt de baatbelasting vastgesteld en geïnd?

Antwoord: Dick Dekker

De hoogte van de baatbelasting wordt berekend met behulp van de GVR software. Deze baatbelasting is opgebouwd uit de aanneemsom van de verduurzamingsmaatregelen vermeerderd met de inspectie- en begeleidingskosten vanuit De Woonpas, de rentekosten en de risicopremie voor de Stichting Verzamelgelden GVR.

De gemeente, of namens de gemeente GBTwente, ontvangt geautomatiseerd de bestanden voor alle deelnemende woningen voor de gehele looptijd de belasting termijnen. Deze bestanden kunnen ingelezen worden om vervolgens de baatbelasting te kunnen heffen. Ook is een directe koppeling mogelijk. De baatbelasting kan desgewenst worden opgenomen in de jaarlijkse verzamelde belastingaanslag.

Kan een woningeigenaar zelf uitvoerders kiezen?

Antwoord: Richard van Rooij

Door De Woonpas wordt gewerkt met streng geselecteerde uitvoerders die voldoen aan hoge kwaliteits-, continuïteits- en garanties eisen. Dit is noodzakelijk met het oog op de overdraagbaarheid gedurende de looptijd van de GVR en in het belang van zowel de woningeigenaar als gemeente. Met het oog op de opschaling zijn vanzelfsprekend alle partijen, waaronder ook lokale partijen, welkom mits zij aan deze eisen voldoen. Het is echter niet werkbaar om woningeigenaren zelf de uitvoerder te laten kiezen. De Woonpas staat als uitvoerder van de GVR immers garant voor de geleverde kwaliteit richting de woningeigenaren en kan dit niet voor elke willekeurige partij borgen. Bovendien wordt er vanuit efficiency oogpunt per project gewerkt met bij voorkeur één glasleverancier, één zonnepanelen leverancier en één isolatiepartner.

De capaciteit in de aanbodzijde van de markt staat enorm onder druk. Hoe wordt voldoende uitvoerende capaciteit is binnen de GVR geborgd?

Antwoord: Richard van Rooij

De beschikbare uitvoerende capaciteit binnen de GVR is en blijft bepalend voor de snelheid waarmee opgeschaald kan worden. Gelukkig werken uitvoerende partijen graag binnen de kaders van de GVR, omdat ze op deze manier een hogere kostenefficiëntie hebben en een hogere deal size per woning. De huidige stikstofproblematiek en het effect ervan op de nieuwbouw leidt er naar alle waarschijnlijkheid toe dat meer capaciteit in de markt vrijkomt ten behoeve van werkzaamheden als na-isolatie.

We staan daarnaast altijd graag open voor samenwerking met lokale en regionale partijen.

Worden de beschikbare subsidies verrekend in de GVR?

Antwoord: Richard van Rooij Helaas is dit nog niet het geval. Subsidies worden momenteel alleen via RVO verstrekt wanneer de woningeigenaar de factuur heeft betaald. Bekend is dat RVO graag met partijen tot een oplossing wil komen om subsidies ook beschikbaar te stellen wanneer de woningeigenaar de factuur niet zelf betaalt. We nodigen gemeenten daarom uit om samen met ons hierover met RVO het gesprek aan te gaan teneinde de mogelijkheid van subsidies binnen de GVR te organiseren.