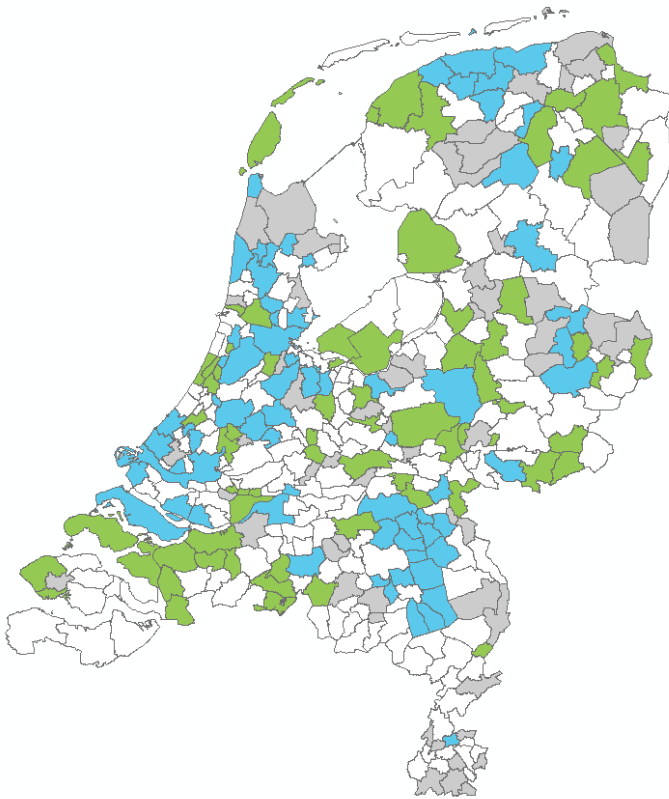




GREENSPREAD

Onderzoek naar de toepassing van de WOZ en ozb door gemeenten in relatie tot zonnepanelen



November 2018

Inhoudsopgave

Samenvatting	3
1 Inleiding	4
2 Uitwerking onderzoek	5
3 Uitkomst onderzoek	6
4 Toelichtingen gemeenten	11
Zonnepanelen niet in WOZ-waarde	11
Zonnepanelen wel in WOZ-waarde	13
Zonnepanelen hebben geen waarde	15
Geen beleid (op dit moment)	16
Recht van Opstal	17
5 Conclusies	20
6 Bijlagen	21
Overzicht gemeenten die antwoord hebben gegeven op de gestelde vragen	21
E-mail Greenspread aan gemeenten d.d. 7 november 2018	23
Website Waarderingskamer: totstandkoming WOZ-waarde	25
Gemeentewet artikel 220d	28
Website Waarderingskamer: hulpmiddelen gemeenten; zonnepanelen en parken	30
Notitie Waarderingskamer inzake registratie zonnepanelen bij facultatieve vrijstelling	34
Kamervragen Ladders en Yesilgöz-Zegerius en beantwoording door de Staatssecretaris van Financiën	35
Raadvragen VVD-fractie Zeewolde en beantwoording college van burgemeester en wethouders	38

Samenvatting

Op 10 september 2018 hebben de VVD-Kamerleden Lodders en Yesilgöz-Zegerius vragen gesteld aan staatssecretaris Snel van Financiën over de uitspraak van het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden op 17 april 2018 over het meenemen van zonnepanelen in de WOZ-waarde.

Staatssecretaris Snel heeft op 6 november antwoord gegeven op deze vragen en de staatssecretaris gaf onder meer aan dat er geen overzicht beschikbaar is van de wijze waarop gemeenten omgaan met de waardering van zonnepanelen en of zij al dan niet gebruikmaken van de uitzonderingsbepaling in de Gemeentewet.

Naar aanleiding van het antwoord van de staatssecretaris heeft Greenspread een korte enquête gehouden onder de gemeenten om hier meer zicht op te krijgen. Tot op heden hebben 198 van de 380 gemeenten geantwoord. De antwoorden en toelichtingen zijn verwerkt in dit rapport.

De belangrijkste conclusies zijn als volgt:

- Zonnepanelen hebben geen of nauwelijks invloed op de WOZ-waarde van een object, zelfs niet wanneer het object een zakelijk pand is met een grote zonnepaneleninstallatie.
- De verdeling van de antwoorden op de primaire vraag of gemeenten zonnepanelen al dan niet meenemen in de bepaling van de WOZ-waarde van een object geeft aan dat hier nog geen eenduidig beleid voor is.
- Het gros van de gemeenten heeft geen zicht op het feit of er zonnepanelen op een object zijn geplaatst en houdt dit ook niet bij. Slechts een handvol gemeenten geeft aan bij verkoop van een object te (gaan) registreren of zonnepanelen aanwezig zijn. Nog een handvol gemeenten geeft aan luchtfoto's in te willen gaan zetten om te inventariseren welke objecten zonnepanelen hebben.
- Het overweldigende aantal reacties in combinatie met de uitgebreide toelichtingen geeft enerzijds aan dat het onderwerp enorm leeft en anderzijds dat veel gemeenten nog zoekende zijn om hier goede invulling aan te geven.

Omdat de toelichtingen op de onderzoeksvraag spontaan zijn gegeven, zal nader onderzoek plaats moeten vinden om een eenduidige interpretatie van de werkelijke stand van zaken te krijgen.

1 Inleiding

Op 6 november gaf staatssecretaris Snel antwoord op de vragen die op 10 september zijn gesteld door de VVD-Kamerleden Lodders en Yesilgöz-Zegerius. De twee Kamerleden stelden hun vragen naar aanleiding van een uitspraak van het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden van 17 april 2018 over het meenemen van zonnepanelen in de WOZ-waarde als gevolg waarvan de bewoner (die de zaak had aangespannen) meer ozb moet betalen.

De Kamerleden stelden de staatssecretaris onder meer de volgende vragen:

- Welke gemeenten hebben naar aanleiding van dit arrest besloten zonnepanelen mee te nemen in de te betalen ozb?
- Wat betekent dit voor bedrijfspanden die willen verduurzamen en vaak een groter oppervlakte gebruiken voor zonnepanelen?

De staatssecretaris heeft als volgt geantwoord:

“Het gevolg van de huidige systematiek van de waardebeoordeling in het kader van de Wet WOZ is dat zonnepanelen in principe worden meegenomen in de WOZ-waarde. De te betalen onroerendezaakbelasting (hierna: ozb) wordt berekend op basis van de WOZ-waarde. Gemeenten hebben op grond van artikel 220d van de Gemeentewet de mogelijkheid in de gemeentelijke belastingverordening bij de bepaling van de heffingsmaatstaf voor de ozb uitzonderingen op te nemen voor specifieke (gedeelten van) onroerende zaken. Er is geen overzicht beschikbaar van hoe gemeenten omgaan met de waardering van zonnepanelen en of zij al dan niet gebruik maken van de uitzonderingsbepaling in de Gemeentewet.”

“De situatie voor bedrijfspanden wijkt niet wezenlijk af van de situatie voor woningen. Net als bij woningen kunnen investeringen leiden tot een verhoging van de WOZ-waarde. Het effect hiervan moet ook hier gezien worden in relatie tot de marktwaarden van deze bedrijfspanden.”

De antwoorden van de Staatssecretaris vormden aanleiding voor Greenspread om een kort onderzoek te houden onder de gemeenten, met als doel meer inzicht te krijgen in de wijze waarop gemeenten omgaan met het waarderen van zonnepanelen voor de WOZ en het eventueel gebruikmaken van artikel 220d van de Gemeentewet.

2 Uitwerking onderzoek

Op 7 november 2018 heeft Greenspread alle wethouders een e-mail gestuurd met daarin het verzoek om voor 15 november 2018 antwoord te geven op de vraag of hun gemeente zonnepanelen wel of niet meeneemt bij het vaststellen van de WOZ-waarde en of dat al dan niet bewust is.

De wethouder kon een korte reactie geven door een reply te geven met daarin het nummer van de onderstaande antwoorden:

1. Ja, wij nemen zonnepanelen bewust mee in de WOZ-waarde;
2. Nee, wij nemen zonnepanelen bewust niet mee in de WOZ-waarde;
3. Wij nemen zonnepanelen alleen mee in de WOZ-waarde wanneer we weten dat ze er liggen; of
4. Wij hebben hier nog geen beleid over geformuleerd.

Het merendeel van de gemeenten heeft er echter voor gekozen naast een antwoord ook nog een toelichting te geven.

Naar aanleiding van de toelichtingen hebben we de eerste 65 gemeenten die antwoord hebben gegeven nog een aanvullende vraag gesteld. Deze vraag luidt als volgt:

“Hoe gaat de gemeente om met de WOZ c.q. OZB wanneer er door derden zonnepanelen worden geplaatst op het dak van een bedrijf in uw gemeente en er, om natrekking te voorkomen, een Recht van Opstal wordt gevestigd? Verandert in dit geval het eerder door u gegeven antwoord?”

Alle 63 gemeenten die de aanvullende vraag hebben gekregen, hebben deze ook beantwoord.

Van alle correspondentie is 98% per e-mail gevoerd. Een aantal gemeenten heeft ervoor gekozen per brief te antwoorden en één gemeente heeft gebeld om een antwoord te geven en toe te lichten.

In een aantal gevallen was het antwoord niet eenduidig. Sommige gemeenten gaven aan zonnepanelen al dan niet mee te nemen in de WOZ-waarde, maar hier nog geen beleid voor te hebben opgesteld. In totaal gaat dit om tien gemeenten, waarvan vijf geantwoord hebben zonnepanelen niet mee te nemen in de WOZ-waarde en vijf gemeenten dat ze zonnepanelen wel meenemen in de WOZ-waarde. In alle tien de gevallen zijn deze antwoorden verwerkt in de categorie “Wij hebben hier nog geen beleid over geformuleerd”.

3 Uitkomst onderzoek

Onderstaande tabel toont het aantal gemeenten dat is aangeschreven en heeft gereageerd.

Onderzoek	Aantal	Procentueel
Aangeschreven	380	100,0%
Gereageerd	227	59,7%
Antwoord gegeven	198	52,1%

Tabel 1: Reacties op mailing Greenspread

Een aantal gemeenten heeft aangegeven zonnepanelen bewust wel mee te nemen in de WOZ-waarde, maar dit alleen te doen wanneer zij weten dat de panelen er liggen. Daarom zijn de antwoordopties 1 en 3 samengevoegd. De verdeling van de antwoorden op de vragen is weergegeven in onderstaande diagram.

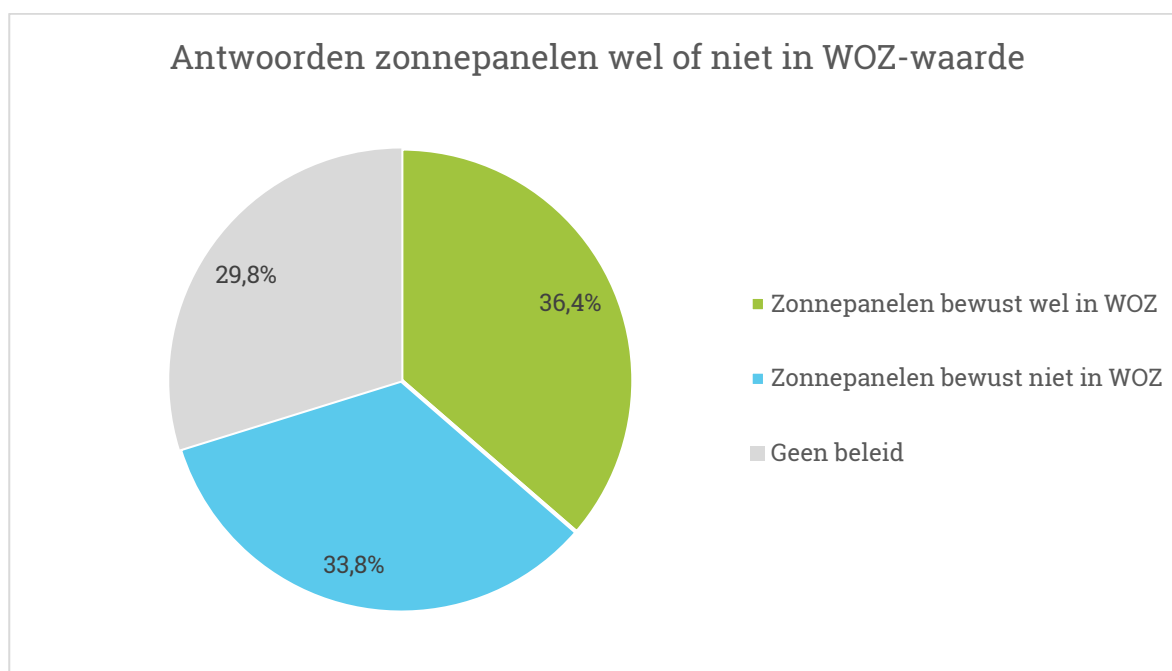
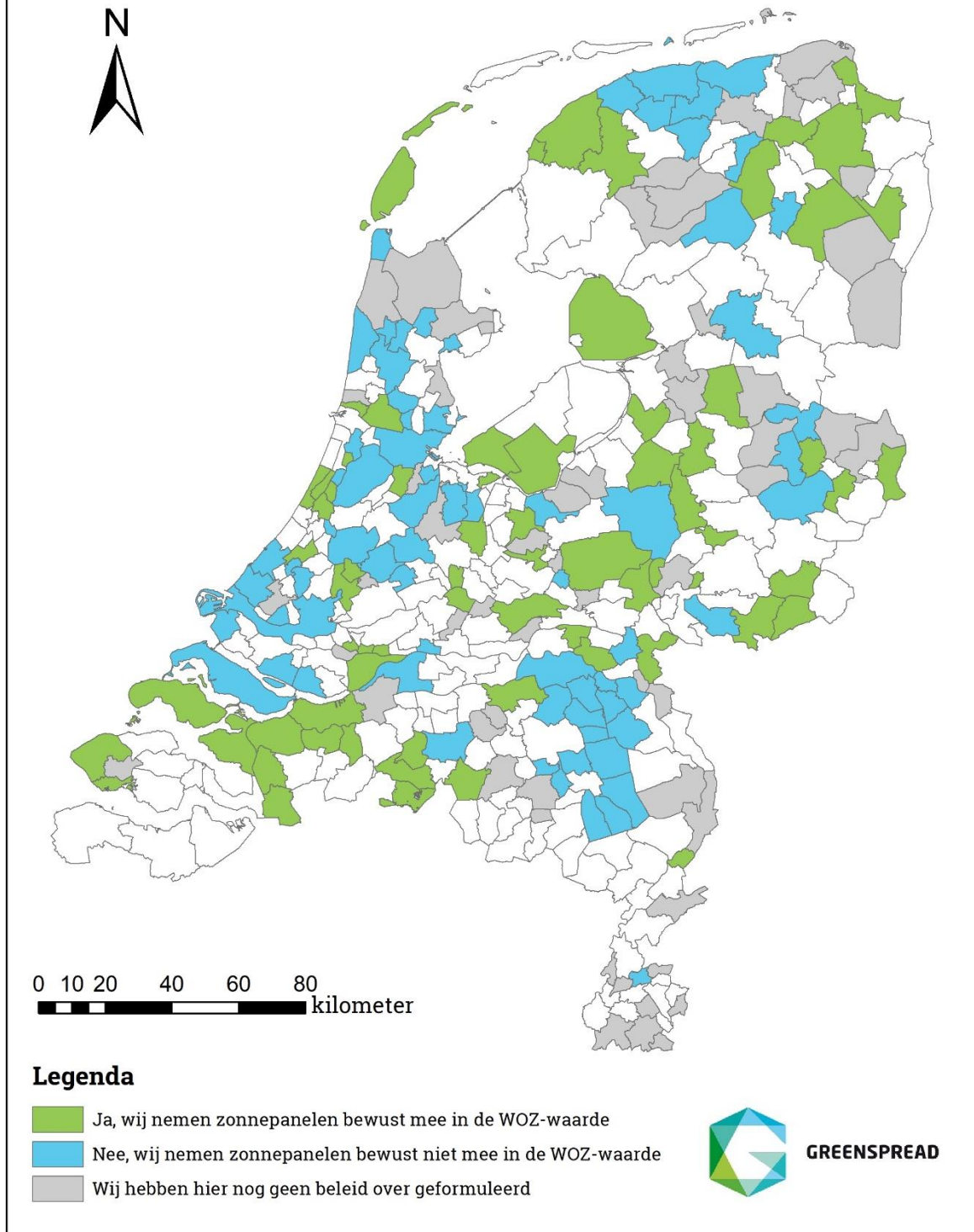


Diagram 1: Verdeling antwoorden

Uit de antwoorden blijkt dat ruim een derde van de gemeenten die gereageerd hebben zonnepanelen meeneemt in de WOZ-waarde en dat een derde van de respondenten zonnepanelen juist niet meeneemt in de WOZ-waarde. Bijna 30% van de gemeenten geeft aan (nog) geen beleid te hebben geformuleerd.

Zonnepanelen: wel of niet in WOZ-waarde?



Figuur 1: Ruimtelijke spreiding van antwoorden

Van de bijna tweehonderd gemeenten die een antwoord hebben gegeven, hebben meer dan honderdvijftig spontaan het antwoord voorzien van een toelichting. Deze toelichtingen hebben we zoveel als mogelijk gecategoriseerd en voor een deel meegenomen in de verdere uitwerking van dit onderzoek.

Van de 198 gemeenten hebben er 64 spontaan aangegeven dat zonnepanelen geen invloed hebben op de WOZ-waarde. Onderstaand diagram toont aan welk antwoord de gemeenten hebben gegeven die van mening zijn dat zonnepanelen geen WOZ-waarde hebben. Bijna twee derde van deze groep neemt zonnepanelen wél mee in de WOZ-waarde maar is tevens van mening dat zonnepanelen géén WOZ-waarde hebben.

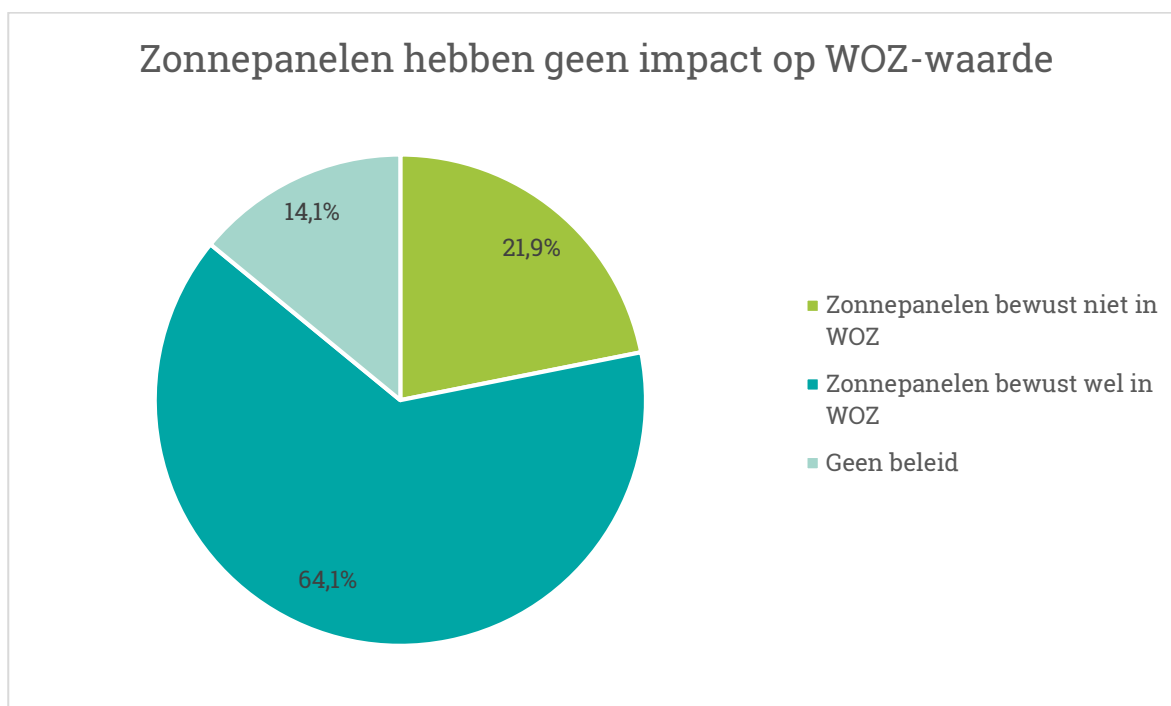


Diagram 2: Verdeling van de gemeenten die van mening zijn dat zonnepanelen geen invloed hebben op de WOZ-waarde

Onderstaand diagram toont de verdeling van de gemeenten wanneer wordt gekeken naar de gemeenten die hebben aangegeven beleid te gaan formuleren naar aanleiding van de recente berichtgeving rondom WOZ en ozb.

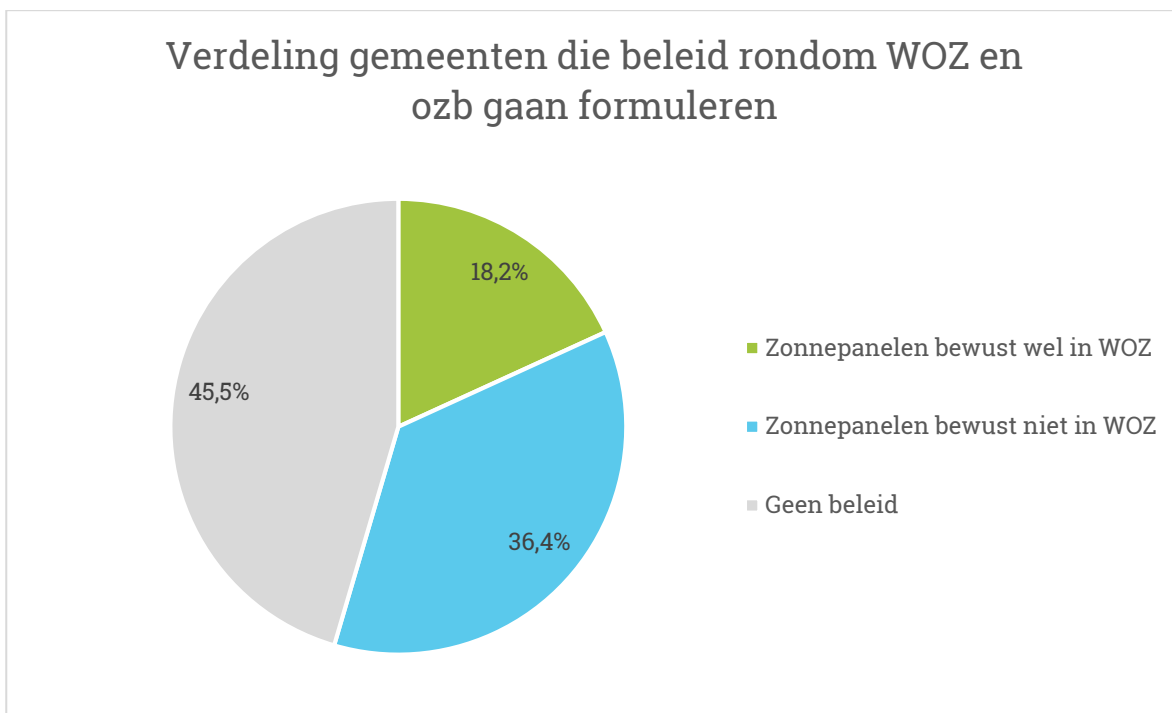


Diagram 3: Verdeling van de gemeenten die beleid gaan formuleren naar aanleiding van de recente berichtgeving rondom WOZ-waarde en ozb in relatie tot zonnepanelen

Het is opvallend dat meer dan de helft van de gemeenten die beleid gaan formuleren aangeeft dat zonnepanelen momenteel bewust wel of bewust niet worden meegenomen in de WOZ-waarde.

De verdeling van antwoorden op de vervolgvraag of de gemeente anders omgaat met het meenemen van zonnepanelen in de WOZ-waarde wanneer een Recht van Opstal wordt gevestigd en een derde eigenaar is van de zonnepanelen (bijvoorbeeld een lokale energiecoöperatie), is weergegeven in onderstaand diagram.

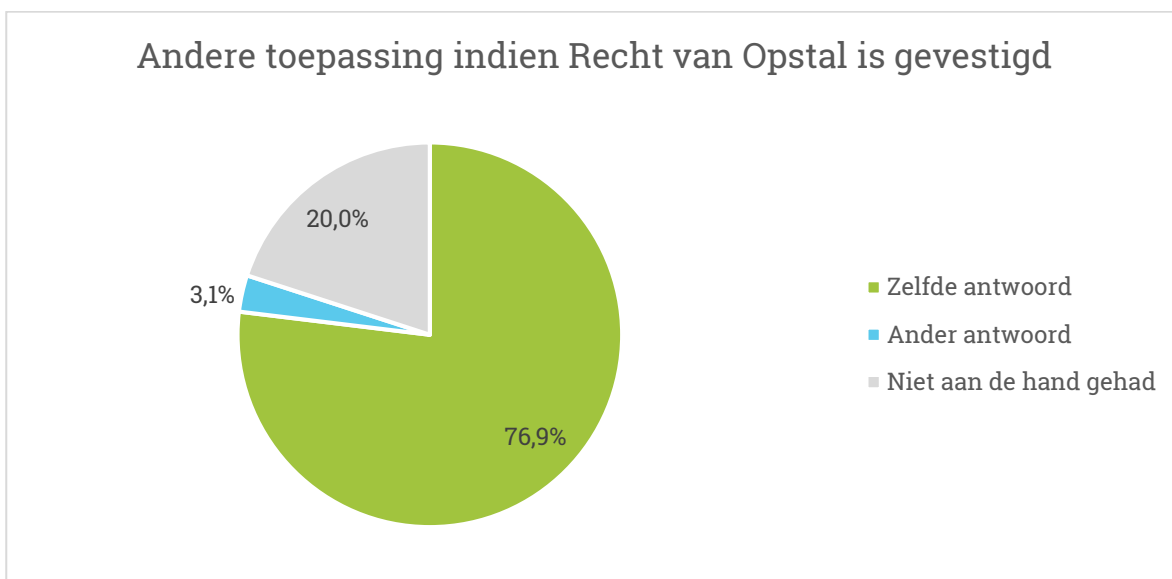


Diagram 4: Verdeling van de gemeenten anders met de WOZ-waarde omgaan indien er een Recht van Opstal is gevestigd

Slechts twee gemeenten geven aan anders om te gaan met de bepaling van de WOZ-waarde indien een Recht van Opstal is gevestigd. Onderstaande tabel toont de wijze waarop gemeenten omgaan met de WOZ-waarde indien een Recht van Opstal is gevestigd.

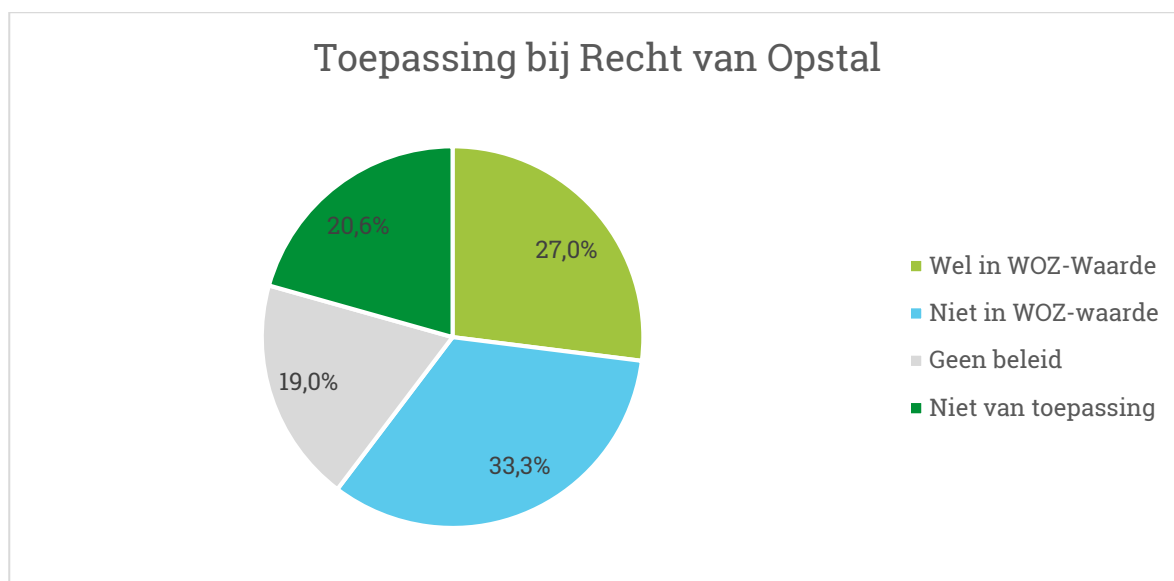


Diagram 5: Wijze waarop gemeenten omgaan met zonnepanelen en de WOZ-waarde indien een Recht van Opstal is gevestigd

4 Toelichtingen gemeenten

Het merendeel van de gemeenten heeft gereageerd met een toelichting; sommige zelfs met een zeer uitgebreide toelichting inclusief bijlagen.

In dit hoofdstuk worden verschillende toelichtingen geanonimiseerd weergegeven om meer duiding te geven aan de gegeven antwoorden. De toelichting zijn verdeeld in verschillende categorieën.

Zonnepanelen niet in WOZ-waarde

"Het antwoord is vanzelfsprekend 2; wij nemen zonnepanelen, maar ook andere toekomstige duurzaamheidsinvesteringen zoals warmtepompen en zonnecollectoren, bewust niet mee in de WOZ berekening."

"Uw vraagstelling sluit niet geheel aan op de systematiek die de landelijke Waarderingskamer hanteert. Gemeenten worden door de landelijke Waarderingskamer getoetst of de waarderingen zo dichtbij mogelijk de feitelijke verkoopprijzen en waarderingen in de markt blijven.

Een gemeente mag daar maar een enkel procentje van afwijken. Kortom, de waardering moet weergeven wat de waarde is in de reële wereld.

Het lijkt me goed als u uw vraag eerst even voorlegt aan de Waarderingskamer.

In XXX geldt op dit moment nummer 2: we nemen zonnepanelen niet mee in de bepaling van de WOZ-waarde.

Dit is dus niet het volledige antwoord. Zodra er feitelijk geconstateerd wordt, dat woningen die zonnepanelen hebben, voor een hogere prijs verkocht worden dan woningen zonder zonnepanelen, zijn we verplicht om zonnepanelen wel te betrekken bij onze WOZ-waarderingen. Op dit moment zien we dat niet, dus nemen we ze niet mee in de WOZ-waardering. Door alle aandacht voor duurzaamheid kan dit gaan veranderen.

Vanaf dan zullen we zonnepanelen wel meenemen in de WOZ-waardering, aangezien ze mede de waarde bepalen en we verplicht zijn de feitelijke waarde zo goed mogelijk te waarderen.

(Er is dus geen sprake van "beleid maken om zonnepanelen wel of niet mee te nemen". WOZ-waarderingen zijn een technische zaak en de regels en toetsing komen van de landelijke Waarderingskamer af."

"De vraag laat zich niet zo simpel beantwoorden als gesuggereerd. De eigendomssituatie is namelijk bepalend of zonnepanelen al of niet moeten worden meegenomen in de WOZ-waarde. Berust het eigendom bij de eigenaar van de woning, dan moet deze worden meegenomen in de waarde. Berust het eigendom bij een exploitant met een gevestigd recht dan wordt de waarde niet meegenomen in de woning.

XXX neemt de waarde van de zonnepanelen echter niet specifiek mee in de waardering van de woning. Vanuit de systematiek van de Wet WOZ worden alleen investeringen in de waarde betrokken indien deze (aantoonbaar) van invloed zijn op de marktwaarde van een object. In veel gevallen zal dit nog niet zo makkelijk zijn vast te stellen, bijvoorbeeld omdat (een deel van de) referentieobjecten is voorzien van duurzaamheidsinvesteringen. Indien niet afzonderlijk rekening is gehouden met deze duurzaamheidsinvesteringen zit de waarde van deze investeringen "automatisch" verdisconteerd in de waarde van de objecten die deze objecten als referentie gebruiken. Eventuele waardevermeerdering zal dus blijken uit de permanente marktanalyse. Bij courante-niet woningen gebruiken we voornamelijk de huurkapitalisatie methode en bij niet courante niet-woningen een taxatiewijzer of de

huurkapitalisatiemethode. M.a.w. in het overgrote gedeelte van de waarderingen is de marktontwikkeling leidend. Deze optie wordt niet gegeven en daardoor zou optie 2 het meest in de buurt komen.”

“Bedankt voor uw mail. Voor XXX is: 2. Nee, wij nemen zonnepanelen bewust niet mee in de WOZ-waarde. van toepassing.”

“Volgens een recente uitspraak van het Hof Leeuwarden, mag een gemeente zonnepanelen op woningen meenemen in de waardering, omdat het hebben van zonnepanelen waarde toevoegt aan een woning.

Op dit moment is de werkwijze bij gemeente XXX dat zonnepanelen bij een woning niet apart een onderdeel zijn van een WOZ-object en dus ook niet apart een waarde krijgt.

Wel is het zo dat wanneer iemand bij zijn woning energiezuinige maatregelen heeft genomen, zoals zonnepanelen, maar ook bijvoorbeeld isolatie, warmtepompen en cv-ketels, dan krijgt deze woning een hoger cijfer en daardoor een hogere waarde. Maar dit zijn energielabels, die worden op dit moment nog niet meegenomen in de WOZ. We sluiten niet uit dat dit in de toekomst wel gebeurt.”

“Namens de gemeente XXX beantwoord ik graag uw vraag.

Cf uw verzoek te kiezen uit één van onderstaande antwoorden deel ik u mee dat antwoordmogelijkheid 4 (*Wij hebben hier nog geen beleid over geformuleerd*) de situatie in de gemeente XXX het best benaderd.

Ter nader toelichting nog het volgende:

- De WOZ volgt de marktontwikkelingen
- Tot op heden signaleren wij geen significante prijsafwijkingen van (identieke) panden waarbij het enige verschil is het al dan niet hebben van zonnepanelen. De ene koper vindt een zonnepaneel een plus (duurzaam, minder energiekosten) en de ander een min (visueel minder fraai).
- Het effect van de aanschaf van zonnepanelen is niet zo groot:
 - een dak voorzien van zonnepanelen kost tussen de € 5.500 (voor ca tien zonnepanelen) tot € 10.000 (circa 25 zonnepanelen).
 - belastingeffect hiervan is zeer beperkt: een waardestijging van € 10.000 betekent in Den Haag voor het jaar 2019 een hogere OZB-aanslag van € 5,41.
 - bovendien, de objectieve waarde heeft een relatie met het rendement. En dat is via een visuele taxatie inspectie niet goed te achterhalen: hoe ouder een paneel, hoe minder rendement en dus hun kleiner de objectieve waarde.

Indien u nog nadere vragen heeft over deze, in de toekomst zeker interessante materie (denk bijv. aan de waarde van warmtepompen in dit kader...), neem gerust contact op.”

“De Gemeente XXX neemt zonnepanelen niet mee in de WOZ-waarde. We volgen de ontwikkelingen op dit punt en hebben hier nog geen beleid over geformuleerd.”

“Hierbij onze reactie op uw vraag hoe wij binnen de gemeente XXX omgaan met zonnepanelen bij het vaststellen van de WOZ-waarde. Uw opties geven niet goed weer hoe wij er mee omgaan. Daarom een korte toelichting.

Thans nemen wij de zonnepanelen niet mee in de WOZ-waardering. Wel zijn wij aan het inventariseren op welke panden zonnepanelen liggen. Verder houden wij de (politieke) ontwikkelingen op dit gebied nauwlettend in de gaten. Dit kan gevolgen hebben op de wijze hoe wij hier in de toekomst mee omgaan.”

“Op dit moment (en voor 2019) nemen we zonnepanelen niet mee in de bepaling van de WOZ-waarde. We wachten op dit vlak de verdere ontwikkelingen af (wettelijke verplichting?). Daarnaast is de wijze van registeren, eenduidigheid, waarde etc. nog een aandachtspunt waar in onze ogen meer duidelijkheid over moet komen.”

Zonnepanelen wel in WOZ-waarde

“Ons antwoord is 3. Een nuance bij uw verhaal: het toekennen van een ozb-vrijstelling voor zonnepanelen is inderdaad mogelijk, maar brengt onzes inziens administratieve lasten voor de gemeente met zich die niet opwegen tegen het geringe voordeel voor de inwoner.”

“Onderstaande vraag kreeg ik door. U verwacht de WOZ met de OZB. De WOZ betreft de waardering van de onroerende zaken, daarin hebben gemeenten geen beleidsvrijheid: ze moeten alle waardebepalende elementen meenemen. Daaronder vallen ook zonnepanelen voor zover die onroerend zijn. De WOZ-waarde wordt voor meer belastingen gebruikt, dan alleen voor de OZB (o.a. watersysteemheffing, eigenwoningforfait, vermogensrendementsheffing, schenk- en erfbelasting). De gemeente XXX heeft geen vrijstelling in de verordening OZB opgenomen voor zonnepanelen. Ook bij de andere belastingen die de WOZ-waarde gebruiken zijn voor zover mij bekend geen vrijstellingen opgenomen voor zonnepanelen.

Het enige mogelijke antwoord op de vraag is 1.

Antwoord 2 kan niet, want dan houdt de gemeente zich niet aan de wet.

Antwoord 3 is hetzelfde als antwoord 1. Als je niet weet dat ze er zijn, kun je ze ook niet (bewust) meenemen. Dat is meer een vraag hoe de gemeente ervoor zorgt dat ze alle waardebepalende objectkenmerken in beeld hebben/krijgen.

Antwoord 4 kan ook niet, want een gemeente kan geen beleid formuleren over de WOZ. Wellicht bedoelt u de OZB. Het antwoord daarop is: in XXX geen OZB-vrijstelling.”

“Vanuit de objectieve benadering van de waardering ben ik van mening dat als een dergelijke investering waarde verhogend werkt dit ook meegenomen moet worden in de taxatie. Hetzelfde geldt natuurlijk ook voor andere investeringen die goed voor het milieu zijn maar waardoor er in de vraag en aanbod van onroerend goed een prijs opdrijvend effect is. Hierbij is te denken aan dubbel glas, muurisolatie, vloerisolatie. Na overleg met de taxateur heb ik begrepen dat bij een verplichte keuze tussen uw antwoorden onze handelwijze het dichtst bij antwoord drie ligt. Wij nemen zonnepanelen alleen mee wanneer we weten dat ze er liggen. Echter tot op heden worden zonnepanelen niet als onderdeel opgenomen in de administratie dus enkel bij een opname voor bijvoorbeeld de behandeling van een bezwaarschrift kan dit ter sprake komen.”

“Hierbij de reactie van de gemeente XXX op uw mail over zonnepanelen en de WOZ – waarde.

1. Wij nemen zonnepanelen bewust mee in de WOZ – waarde

Bij de waardebeoordeling in de kader van de Wet WOZ wordt uitgegaan van de marktwaarde van een onroerende zaak (bijvoorbeeld een woning) op de waardepeildatum. Daarbij wordt gekeken naar alle onroerende gedeelten van de woning. Over het algemeen geldt dat zonnepanelen bestemd zijn om duurzaam ter plaatse te blijven en daarom vormen zonnepanelen op basis van artikel 3:3 en 3:4 BW een onroerend deel van de woning. Een koper van de woning mag er op vertrouwen dat bij koop van de woning ook de zonnepanelen worden geleverd. De systematiek van de Wet WOZ schrijft daarom voor dat bij de

waardebepaling ook rekening gehouden moet worden met de invloed van de zonnepanelen op de verkoopprijs van de woning (marktwaarde/WOZ-waarde).

Gemeenten hebben geen beleidsvrijheid als het gaat om het al dan niet rekening houden met zonnepanelen in de waardebepaling. De Wet WOZ schrijft voor dat in de waardebepaling rekening gehouden moet worden met alle kenmerken die invloed hebben op de marktwaarde van het object. Als uit de analyse van verkoopprijzen blijkt dat er een positieve invloed uitgaat van de aanwezigheid van zonnepanelen, dan moet deze positieve invloed in de WOZ-waarde tot uitdrukking worden gebracht.

De gemeente XXX gaat hier als volgt mee om: Wanneer uit een bouwvergunning, vraagprijsinformatie, inlichtingenformulier, of op een andere manier blijkt dat er bij een woning of bedrijfspand energiebesparende maatregelen zijn genomen worden de objectkenmerken van deze onroerende zaak in de waarderingsapplicatie aangepast. Gevolg hiervan is dat de m3 prijs (woning) of m2 prijs (bedrijfspand) omhoog wordt bijgesteld. Op deze manier worden ook zonnepanelen meegenomen in de bepaling van de WOZ – waarde en wordt er voldaan aan de eisen van de Waarderingskamer.”

“Voor de gemeente XXX geldt dat zonnepanelen meelopen in de WOZ waardebepaling. Zonnepanelen zijn echter geen afzonderlijk onderdeel binnen de WOZ-taxatie, maar zijn onderdeel van de zogenaamde secundaire factoren (kwaliteit, onderhoud, voorzieningen, ligging e.d.). Als ik moet kiezen uit de antwoorden die u voorschrijft, dan is antwoord 1 het meest van toepassing.”

“Alle onroerende zaken, en volgens jurisprudentie vallen zonnepanelen daar ook onder, moeten worden meegenomen bij waarderings in het kader van de wet WOZ. Waar u op doelt is een vrijstelling voor de onroerende zaakbelasting (OZB) waardoor de grondslag lager wordt bepaald dan de WOZ-waarde. Binnen de gemeente XXX is op dit moment een vrijstelling voor zonnepanelen niet aan de orde. Zo er in de toekomst al voor een vrijstelling voor duurzame investeringen wordt gekozen, zal die op basis van het totaal van duurzame investeringen bepaald moeten worden. Door alleen zonnepanelen vrij te stellen en niet bijvoorbeeld warmtepompen of klimaatkasten zou er een onevenwichtig en daarmee onwenselijk beleid ontstaan. Wellicht dat in de toekomst een betrouwbare energie-index van alle woningen hiervoor wel een mogelijkheid biedt. Een eventuele facultatieve vrijstelling OZB kan dan pas weer aan de orde komen.”

“ Wij nemen zonnepanelen alleen mee in de WOZ-waarde wanneer we weten dat ze er liggen.

Dit met de onderstaande kanttekening:

De laatste tijd bereiken ons vragen over hoe XXX bij de uitvoering van de Wet WOZ omgaat met de aanwezigheid van zonnepanelen.

De aanwezigheid van zonnepanelen (maar ook bijv. warmtepompen en dubbele beglazing) is een factor die van invloed is op de waarde van een te taxeren object. Bij de waardebepaling maakt dit onderdeel uit van de te kwalificeren algemene secundaire taxatie/correctie factoren zoals bijvoorbeeld voorzieningen, onderhoud en kwaliteit. Er is echter geen sprake van separate registratie als objectkenmerk in de zin van een deelobject hetgeen een niet uitvoerbare verfijning is.”

“Ja, wij nemen zonnepanelen bewust mee in de WOZ-waarde” van toepassing is en dat het college van burgemeester en wethouders niet voornemens is de raad voor te stellen de WOZ-waarde van zonnepanelen in de Verordening onroerende-zaakbelastingen vrij te stellen.”

“Wij nemen zonnepanelen mee in de WOZ-waarde, omdat daarin geen beleidsvrijheid is. Wij sluiten aan bij de reactie van de Waarderingskamer en taxeren WOZ-objecten conform de instructie van de Waarderingskamer, zie daarvoor bijgevoegde link <https://www.waarderingskamer.nl/hulpmiddelen-gemeenten/zonnepanelen-en-parken/>”

Zonnepanelen hebben geen waarde

“Geen van de vier opties. WOZ waarde wordt bepaald aan de hand van verkoopgegevens en modelwoningen. Bij de taxatie zal er dus altijd sprake zijn van een gemiddelde.”

“In verband met uw vraag over de zonnepanelen kan ik u het volgende antwoord geven:

Nee, deze maken geen deel uit van de taxatie. Tot nu toe blijkt niet uit de verkopen dat het hebben van zonnepanelen invloed heeft op de verkoopwaarde en het hebben van zonnepanelen, dus speelt het niet mee bij de referentie-objecten.”

“Bij de beoordeling van de WOZ wordt gekeken naar de verkoopprijs van referentiewoningen in de nabije omgeving in het afgelopen jaar, maar niet specifiek naar zonnepanelen. Indirect kan de aanwezigheid van zonnepanelen wel gevolgen hebben voor de WOZ, als nabij gelegen woningen daardoor meer opbrengst hebben gegenereerd.

Kort en goed: antwoord 4 sluit het beste aan op de situatie in XXX.”

“In hoeverre de aanwezigheid van zonnepanelen van invloed is op de waarde, moet nog blijken uit de beschikbare marktinformatie. Uit de permanente marktanalyse tot nu toe is niet gebleken dat de aanwezigheid van zonnepanelen van invloed is op de verkoopwaarde.”

“Zoals de Waarderingskamer aangeeft moet uit de analyse van de verkoopprijzen blijken of de aanwezigheid van zonnepanelen bij een woning al dan niet leidt tot een hogere marktwaarde en indien dit het geval is, hoeveel hoger die marktwaarde zou moeten zijn. De waarderingskamer geeft ook aan dat over het algemeen geldt dat investeringen in een woning niet één op één leidt tot een waardeverhoging. Vaak is de invloed op de marktwaarde kleiner dan de gedane investering. Daarnaast zal de toegevoegde waarde afnemen naarmate de panelen ouder zijn en/of een lager rendement hebben.”

“Of de aanwezigheid van zonnepanelen waarde verhogend is, is per woning verschillend. Nieuwbouwwoningen hebben bijvoorbeeld allemaal energielabel A, zijn dus energiezuinig en worden onderbouwd met andere energiezuinige nieuwbouwwoningen.

Een “oudere” woning waar zonnepanelen op gelegd worden, kan daardoor iets meer waard worden dan woningen uit hetzelfde bouwjaar. De kwaliteit wordt dan iets opgehoogd bijvoorbeeld. Maar dit is zeker niet altijd zo. Er kunnen ook andere energiebesparende maatregelen zijn getroffen en we hebben voorbeelden van oudere woningen die super gedateerd zijn binnen, maar wel zonnepanelen hebben. Die woningen gaan daardoor echt niet hoger verkocht worden.

Bij de marktanalyse wordt wel naar zonnepanelen gekeken en indien blijkt dat dit wel van invloed is op de waarde, wordt de kwaliteit iets verhoogd.”

“De gemeente XXX registreert zonnepanelen niet apart in de WOZ-administratie. Bij de waardering van objecten wordt hier dan ook geen rekening mee gehouden. Indien een woning met zonnepanelen wordt verkocht, dan is het uitgangspunt dat de waarde van deze

zonnepanelen in de verkoopprijs is verdisconteerd. Op basis van de Wet WOZ dienen marktgegevens te worden gebruikt bij de waardering van woningen.”

“De gemeente XXX taxeert alle onroerende-zaken in overeenstemming met de Waarderingsinstructie. Dit betekent dat ook het eventuele waarde-effect van zonnepanelen wordt meegenomen. Tot nu toe is echter nog niet gebleken dat zonnepanelen voor een waarde verhogend effect zorgen. Daarom worden ze nog niet als een apart waarde onderdeel meegenomen in de taxatie.”

“We hebben momenteel nog geen beleid bepaald omtrent zonnepanelen. Uit de marktanalyse blijkt niet direct dat deze van invloed zijn op de waarde. We willen de panelen wel gaan inventariseren maar dan is het de vraag of het aantal panelen ook invloed heeft op de waarde, naast de aanwezigheid ervan. En hoe zit het met de leeftijd van de panelen? Oude panelen leveren namelijk nauwelijks nog energie op in vergelijking met de huidige generatie.

Wat wij graag zouden willen is dat alle energiebesparende maatregelen in de waarde tot uitdrukking worden gebracht. We denken hierbij dus aan de energielabel. Deze is momenteel echter niet altijd even betrouwbaar.

Samengevat denk ik dat wij op opties 2 en 3 uitkomen: we houden momenteel geen rekening met de aanwezigheid van zonnepanelen in de waarde, mede omdat we deze nog niet hebben geïnventariseerd en we denken dat de energielabel beter bruikbaar is.”

“Momenteel nemen wij zonnepanelen niet op als WOZ-onderdeel, omdat uit de marktanalyse niet blijkt dat er sprake is van een toegevoegde waarde en zo ja, hoe hoog deze zou zijn. Daarnaast is het ene zonnepaneel het andere niet (afschrijving) en gaat het qua invloed op de WOZ-waarde om te verwaarlozen bedragen als het om woningen gaat.”

“Op dit moment nemen we zonnepanelen niet mee. Wij handelen conform instructie van de Waarderingskamer. De Waarderingskamer schrijft voor dat zonnepanelen meegenomen moeten worden in de marktanalyse. Uit onze marktanalyse blijkt vooralsnog niet dat zonnepanelen zorgen voor hogere verkoopprijzen. Daarom zijn zonnepanelen op dit moment niet als waarde verhogend meegenomen voor de WOZ-waarde.”

“In antwoord op uw mail kan ik u antwoorden dat onze gemeente PV-panelen meeneemt in de waardering van de WOZ. Uit de analyse van marktprijzen 2019 is nog niet gebleken dat de aanwezigheid van zonnepanelen waarde verhogend is.”

“Indien zonnepanelen invloed hebben op de marktwaarde (WOZ waarde) dan wordt dat meegenomen inderdaad. Dit zou kunnen betekenen de het secundaire objectkenmerk “kwaliteit” zou verschillen ten opzichte van een woning/bedrijf zonder zonnepanelen. Met de woningmarkt van dit moment zien we geen enkel waarde verhogend effect van de zonnepanelen.”

Geen beleid (op dit moment)

“Ik kreeg onderstaande vraag door van onze wethouder. Het antwoord is voor de gemeente XXX een combinatie tussen 2 en 4. Ik heb begrepen van onze belastingen-collega's dat zonnepanelen niet worden meegenomen in de berekening van de WOZ-waarde, maar dat deze bepaald wordt op basis van gemiddelde woningwaarden in de omgeving. Bij verkoop van woningen zouden zonnepanelen daarmee mogelijk wel invloed hebben op de WOZ-waarde.

Ik heb nu de vraag uitgezet of we dit aan kunnen passen om zonnepanelen indien aanwezig, in mindering te brengen op de WOZ-waarde. Vandaar dus ook 4, we hebben hier geen expliciet beleid over geformuleerd. Maar zijn daar wel mee bezig."

"Het antwoord op onderstaande vraag is een combinatie van nummer 2 en 4. Op dit moment nemen we (nog) geen zonnepanelen mee in de waardering van de WOZ 2019. Onze uitvoeringsorganisatie is momenteel bezig met een advies voor alle deelnemende gemeenten inzake zonnepanelen en vrijstellingsmogelijkheden OZB. Eventueel nieuw beleid hieromtrent zal dan voorgelegd worden aan ons college/onze gemeenteraad.

Onze uitvoeringsorganisatie is wel gestart met de registratie van deze zonnepanelen als ze deze tegenkomen in processen.

Daarnaast is onze uitvoeringsorganisatie aan het inventariseren op welke wijze alle zonnepanelen in beeld kunnen krijgen, en houden."

"Naar aanleiding van uw vraag aan XXX, informeer ik u dat de XXX die de belastingheffing en de WOZ taxaties voor de gemeente XXX uitvoert tot op heden geen rekening houdt met de aanwezigheid van zonnepanelen. Dit in afwachting van definitieve jurisprudentie en wetgeving. In de loop van 2019 zal beleid worden geformuleerd over het al dan niet opnemen van een extra vrijstelling in de verordening voor de heffing en de invordering van de onroerende-zaakbelastingen."

"Op dit moment zijn zonnepanelen en andere duurzaamheidsmaatregelen nog niet vrijgesteld van de bepaling WOZ-waarde. We willen echter nadrukkelijk onderzoeken hoe we dit wel degelijk mogelijk kunnen maken en gaan aan de slag. "

"Het antwoord op uw vraag is wat ons betreft iets minder eenvoudig dan het simpelweg kiezen van één van de door u aangegeven antwoorden. De uitvoering van de Wet WOZ is door de gemeente XXX uitbesteed aan de YYY. Door de YYY is voor haar deelnemers een memo opgesteld waarin uitvoerig wordt ingegaan op de problematiek inzake de WOZ-waardering van zonnepanelen, die is ontstaan na de uitspraak van het Hof Arnhem. In dat memo wordt ook aangegeven dat het eigenlijk om veel meer gaat dan alleen zonnepanelen en dat daarom onderzocht zou moeten worden wat de invloed is op de WOZ-waarde van alle duurzaamheidsinvesteringen aan woningen. Wanneer je je namelijk beperkt tot alleen zonnepanelen, dan ontstaat daardoor rechtsongelijkheid."

"Om kort te gaan; voor onze gemeente geldt op dit moment een combinatie van de antwoorden 2 en 4:

2. Nee, wij nemen zonnepanelen bewust niet mee in de WOZ-waarde;

4. Wij hebben hier nog geen beleid over geformuleerd.

Het probleem met de zonnepanelen is dat we (nog) niet weten waar ze liggen. En als we het al weten; wat zijn ze (nog) waard? Welk effect heeft een dak vol (oude, goede, minder goede,...) zonnepanelen op de waarde van een object?"

Recht van Opstal

"In dat geval wordt het gedeelte zonnepanelen afgesplitst en als apart onderdeel opgelegd aan de derde partij, waardoor ze een WOZ-beschikking en OZB aanslag krijgen."

"Over uw vervolgvraag het volgende.

De Waarderingskamer schrijft hierover het volgende:

Wanneer de zonnepanelen een andere eigenaar hebben (opstalrecht) of gebruiker (bijvoorbeeld energiecorporatie) zal de zonne-energiecentrale op het dak een zelfstandig WOZ-object vormen. Dit WOZ-object bestaat dan uit de zonnepanelen, de elektronica en de aansluiting op het elektriciteitsnet. Deze zonne-energiecentrale voldoet aan de criteria voor een werktuig. De centrale produceert immers energie die geleverd wordt aan derden (productieproces).

De zonne-energiecentrale op het dak wordt op eenzelfde wijze behandeld als de zonne-energiecentrale direct op de grond. Net als bij de zonnepanelen in een zonnepark, zijn de op een dak geplaatste zonnepanelen die onderdeel uitmaken van een zelfstandige zonne-energiecentrale noodzakelijk voor de uiterlijke herkenbaarheid. De zonne-energiecentrale geplaatst op een dak vormt dan een zelfstandig WOZ-object. In de waarde van dit WOZ-object wordt ook meegenomen de waarde van de zonnepanelen. Net als bij zonneparken zijn voor de uiterlijke herkenbaarheid niet nodig kabels, transformatoren en vergelijkbare elektronica. Deze kunnen wel onder de werktuigenvrijstelling vallen en worden bij de zelfstandige zonne-energiecentrale op een dak niet meegenomen in de WOZ-waardering.

Mijn eerder gegeven antwoord verandert hier niet door; ook dit punt zal in het opgestelde beleid meegaan."

"Deze situatie heeft zich nog niet voor gedaan in onze gemeenten en hier hebben we eigenlijk nog niet over nagedacht."

"In geval van een recht van opstal maakt XXX een afzonderlijk woz-object (zonne-energiecentrale) aan en waardeert ze het object volgens de taxatiewijzer Duurzame energie."

"Wij volgen de lijn van de Waarderingskamer. Wij nemen zonnepanelen mee als onderdeel in de waardering van de onroerende zaak, wanneer er geen recht van opstal is gevestigd. Als er wel een recht van opstal is gevestigd, wordt er een afzonderlijk object voor de zonnepanelen aangemaakt, zodat alleen de zonnepanelen, los van de onroerende zaak kunnen worden belast."

"Indien de zonnepanelen in eigendom zijn van een derde (een energiecorporatie), dan vormen zij een afzonderlijk WOZ-object en maken zij geen deel uit van het pand. Dan zal de energiecorporatie een aanslag OZB ontvangen."

"De in uw reactie gegeven casus is voor de gemeente XXX nog niet aan de orde (geweest) en dermate specifiek dat we hier nog geen concreet antwoord kunnen geven. We bepalen een standpunt als deze situatie zich voordoet aan de hand van de dan voorliggende specifieke situatie."

"Indien een recht van opstal is verleend voor het plaatsen van zonnepanelen is er sprake van een andere situatie. In de praktijk hebben wij echter nog niet opgemerkt dat er een recht van opstal is gevestigd voor het plaatsen van zonnepanelen. Door het recht van opstal is er sprake van twee verschillende eigendommen en dus van twee objecten. Het woonhuis of bedrijfspand blijft een afzonderlijk WOZ-object, maar door het opstalrecht worden de zonnepanelen ook een afzonderlijk WOZ-object. Hoe dit gewaardeerd moet worden zal vermoedelijk leiden tot veel jurisprudentie, maar wij gaan er vooralsnog van uit dat in een dergelijke situatie de waarde van het object "zonnepanelen" met behulp van de gecorrigeerde vervangingswaarde moet worden bepaald."

"Zover ons bekend is er op dit moment nog geen sprake van een door de heer Zwang geschetste situatie. Zoals gezegd zal de komende tijd beleid moeten worden geformuleerd t.a.v. de waardering van de zonnepanelen in de breedste zin van het woord. Deze constructie zal daarin worden meegenomen. De vraag van de heer Zwang leidt niet tot een ander antwoord."

"Indien een recht van opstal is verleend voor het plaatsen van zonnepanelen, is sprake van twee verschillende eigendommen en dus van twee objecten. In de praktijk is overigens nog niet opgemerkt dat het vestigen van een dergelijk recht gebeurt. Door het recht van opstal blijven het woonhuis/bedrijfspan en de zonnepanelen afzonderlijke WOZ-objecten. Hoe dit gewaardeerd moet worden zal vermoedelijk leiden tot veel jurisprudentie. Vooralsnog wordt er vanuit gegaan dat in een dergelijke situatie de waarde van het object "zonnepanelen" met behulp van de gecorrigeerde vervangingswaarde moet worden bepaald. Op basis van de bestaande taxatiewijzers komen de waarde voor 12 nieuwe zonnepanelen op een woning uit op ca. € 1.800. Naarmate de zonnepanelen ouder worden zal technisch en functioneel worden afgeschreven."

"Als er een recht van opstel gevestigd wordt door een derde, is er sprake van een nieuwe objectafbakening. Volgens de voorschriften van de Wet WOZ zal er dan een apart object moeten worden aangemaakt. Er geldt mogelijk wel een werktuigenvrijstelling bij een dergelijk object.

Hiervoor zal dan ook komend jaar nieuwe beleid moeten worden opgesteld."

"Hoe gaat de gemeente om met de WOZ c.q. OZB wanneer er door derden zonnepanelen worden geplaatst op het dak van een bedrijf in uw gemeente en er, om natrekking te voorkomen, een Recht van Opstal wordt gevestigd?"

Hierbij worden de zonnepanelen een apart WOZ-object, waarbij nog steeds € 1,- per paneel wordt gehanteerd."

"Als een derde zonnepanelen plaatst dan zal het een apart object worden en dan nog steeds met een waarde van € 1,-"

"Een dergelijke situatie welke u als casus schetst hebben wij hier nog niet aan de hand gehad. Mijn verwachting is echter niet dat de impact op de waardering groot zal zijn."

"Indien er een recht van opstal wordt gevestigd voor zonnepanelen, dan zullen deze panelen (of samenstel van panelen) een WOZ-object vormen dat normaal in de waardering wordt betrokken, zoals bijvoorbeeld ook zonne-energiecentrales. Dit wijzigt niets aan het eerder gegeven antwoord."

5 Conclusies

De overweldigende reacties met toelichtingen tonen aan dat het onderwerp op dit moment enorm leeft.

De verdeling van de antwoorden op de primaire vraag of gemeenten zonnepanelen al dan niet meenemen in de bepaling van de WOZ-waarde van een object geeft aan dat hier nog geen eenduidig beleid voor is.

De belangrijkste conclusies kunnen worden getrokken uit de toelichtingen op de gestelde vragen.

Zonnepanelen hebben geen of nauwelijks invloed op de WOZ-waarde van een object, zelfs niet wanneer het object een zakelijk pand is met een grote zonnepaneleninstallatie.

Gemeenten die aangeven zonnepanelen bewust niet mee te nemen in de WOZ-waarde of slechts € 1,- per paneel aan waarde toe te kennen, doen dit vooral om duurzaamheid te stimuleren.

Gemeenten die aangeven zonnepanelen bewust wel mee te nemen in de WOZ-waarde geven vooral aan dit te doen om geen onderscheid te maken tussen verschillende duurzame-energie-technieken. Hierbij worden vooral windturbines als vergelijkend voorbeeld gegeven.

Het gros van de gemeenten heeft geen zicht op het feit of zonnepanelen op een object zijn geplaatst en houdt dit ook niet bij. Slechts een handvol gemeenten geeft aan bij verkoop van een object te (gaan) registreren of zonnepanelen aanwezig zijn. Nog een handvol gemeenten geeft aan luchtfoto's in te willen gaan zetten om te inventariseren welke objecten zonnepanelen hebben.

6 Bijlagen

Overzicht gemeenten die antwoord hebben gegeven op de gestelde vragen

Aa en Hunze	Haarlemmermeer	Pijnacker-Nootdorp
Aalten	Halderberge	Putten
Achtkarspelen	Harlingen	Renswoude
Alkmaar	Hatterm	Rheden
Almelo	Heemskerk	Rijssen-Holten
Almere	Heemstede	Roerdalen
Alphen aan den Rijn	Heerenveen	Rotterdam
Alphen-Chaam	Heerhugowaard	Rozendaal
Amersfoort	Hellendoorn	Schagen
Amstelveen	Hendrik-Ido-Ambacht	Schinnen
Amsterdam	Hengelo	Schouwen-Duiveland
Apeldoorn	Hillegom	s-Hertogenbosch
Arnhem	Hilvarenbeek	Sint Anthonis
Assen	Hilversum	Sliedrecht
Asten	Hof van Twente	Smallerland
Baarle-Nassau	Hollands Kroon	Someren
Bedum	Hoorn	Son en Breugel
Beek	Horst aan de Maas	Stadskanaal
Beesel	Huizen	Stede Broec
Berg en Dal	Kerkrade	Steenbergen
Bergen (noord-hollandse)	Korendijk	Stein
Bergen op Zoom	Laarbeek	Stichtse Vecht
Bernheze	Landerd	Texel
Beverwijk	Langedijk	Teylingen
Bodegraven-Reeuwijk	Leek	Tholen
Boekel	Leerdam	Tiel
Border-Odoorn	Leeuwarden	Tilburg
Buren	Leiderdorp	Tubbergen
Cromstrijen	Leidschendam-Voorburg	Twenterand
Cuijck	Leusden	Uden
Culemborg	Lisse	Vaals
Dalfsen	Loppersum	Veendam
Dantumadiel	Losser	Veenendaal
De Bilt	Medemblik	Veere
De Marne	Meppel	Venlo
De Ronde Venen	Middelburg	Vianen
De Wolden Hoogeveen	Midden-Delfland	Vlaardingen
Delfzijl	Midden-Groningen	Vlieland
Den Haag	Mill en Sint Hubert	Vlissingen
Den Helder	Moerdijk	Voerendaal

Deurne	Montferland	Voorst
Dinkelland	Mook en Middelaar	Vught
Doesburg	Nieuwegein	Waadhoeke
Dordrecht	Nijkerk	Waalre
Drimmelen	Nijmegen	Waddinxveen
<u>Druten</u>	Noardeast-Fryslân	Wageningen
Edam-Volendam	Noordenveld	Waterland
Ede	Noordoostpolder	Werkendam
Eemsmond	Noordwijk	Westland
Eijsden-Margraten	Noordwijkerhout	Westvoorne
Eindhoven	Nuenen	Wierden
Emmen	Oirschot	Wijchen
Epe	Oldebroek	Wijdmeren
Ermelo	Olst-Wijhe	Woensdrecht
Etten-Leur	Ommen-Hardenberg	Woerden
Gemert-Bakel	Onderbanken	Wormerland
Gennep	Oost Gelre	Woudenberg
Gilze en Rijen	Ooststellingwerf	Zaanstad
Goeree-Overflakkee	Oostzaan	Zeewolde
Gorinchem	Opmeer	Zuidhorn
Gouda	Opsterland	Zuidplas
Grave	Oss	Zutphen
Groningen	Oude-Ijsselstreek	Zwartewaterland
Gulpen-Wittem	Ouder-Amstel	Zwijndrecht
Haaren	Oudewater	Zwolle
Haarlem	Papendrecht	

Geachte xxx,

Op Solar Magazine staat het volgende artikel:

Staatssecretaris van Financiën Menno Snel heeft de Tweede Kamer gemeld dat gemeenten vrij zijn om zonnepanelen niet mee te rekenen bij het bepalen van de WOZ-waarde van woningen en andere gebouwen.

Begin september werd door een uitspraak van het gerechtshof van Arnhem-Leeuwarden bekend dat gemeenten zonnepanelen mogen meerekenen bij het vaststellen van de WOZ-waarde van een woning. De uitspraak leidde direct tot Kamervragen van VVD-kamerleden Ladders en Yesilgöz-Zegerius.

In zijn antwoorden op die Kamervragen schrijft Snel nu het volgende: 'Het gevolg van de huidige systematiek van de waardebepaling in het kader van de Wet WOZ is dat zonnepanelen in principe worden meegenomen in de WOZ-waarde. De te betalen onroerendezaakbelasting (ozb) wordt berekend op basis van de WOZ-waarde. Gemeenten hebben op grond van artikel 220d van de Gemeentewet de mogelijkheid in de gemeentelijke belastingverordening bij de bepaling van de heffingsmaatstaf voor de ozb uitzonderingen op te nemen voor specifieke (gedeelten van) onroerende zaken. Er is geen overzicht beschikbaar van hoe gemeenten omgaan met de waardering van zonnepanelen en of zij al dan niet gebruik maken van de uitzonderingsbepaling in de Gemeentewet.'

Uitgaande van een gemiddeld ozb-tarief voor woningen zal het bedrag dat de eigenaar van de zonnepanelen potentieel meer aan ozb moet betalen voor een gemiddeld huishouden volgens de staatssecretaris naar schatting tussen de 5 en 10 euro per jaar liggen.

Over bedrijfspanden schrijft Snel het volgende: 'De situatie voor bedrijfspanden wijkt niet wezenlijk af van de situatie voor woningen. Net als bij woningen kunnen investeringen leiden tot een verhoging van de WOZ-waarde. Het effect hiervan moet ook hier gezien worden in relatie tot de marktwaarden van deze bedrijfspanden.'

Het volledige artikel kunt u hier lezen: https://solarmagazine.nl/nieuws-zonne-energie/i17127/staatssecretaris-snel-gemeenten-mogen-zonnepanelen-buiten-beschouwing-laten-bij-bepalen-woz-waarde?utm_source=Solar%20Magazine&utm_campaign=49dbbf0848-EMAIL_CAMPAIGN_2018_05_15_COPY_01&utm_medium=email&utm_term=0_54b49bf328-49dbbf0848-8757309

Op dit moment onderzoeken wij welke gemeenten in Nederland zonnepanelen meenemen in de WOZ-waarde van panden en welke niet om hiermee een beeld te krijgen van de relevantie van het feit dat gemeenten op basis van de gemeentewet hierop een uitzondering mogen maken.

De minister weet het zelf namelijk niet zoals blijkt uit het artikel.

Wilt u zo vriendelijk zijn om te laten weten of zonnepanelen wel of niet meeneemt in het vaststellen van de WOZ-waarde en of dat al dan niet bewust is?

U reactie kan simpelweg het nummer van de onderstaande antwoorden:

5. Ja, wij nemen zonnepanelen bewust mee in de WOZ-waarde;
6. Nee, wij nemen zonnepanelen bewust niet mee in de WOZ-waarde;

7. Wij nemen zonnepanelen alleen mee in de WOZ-waarde wanneer we weten dat ze er liggen; of
8. Wij hebben hier nog geen beleid over geformuleerd.

Greenspread ontwikkelt en exploiteert zonne-energieprojecten in heel Nederland, vooral op daken van maatschappelijk vastgoed zoals gemeentehuizen, sporthallen, scholen, sportaccommodaties, zorginstellingen en ziekenhuizen en de laatste jaren steeds vaker op commercieel vastgoed. U antwoord is vooral van belang voor onze klanten waar wij de business case voor op maken. Zonnepanelen niet meenemen in de WOZ-waarde kan voor hen een extra reden zijn om over te gaan op aanschaf van zonnepanelen.

Ik zie uw reactie graag tegemoet. Als het kan voor 15 november a.s.

Hoe de WOZ-waarde tot stand komt

Wij leggen hier graag uit hoe de WOZ-waarde tot stand komt. We gaan vooral in op de taxatie van woningen. Gemeenten gebruiken hiervoor een vergelijkingsmethode, ook wel bekend onder de naam modelmatige waardebeoordeling. Zowel verkoopcijfers als de kenmerken van een woning spelen daarbij een rol. De WOZ-waarde is de marktwaarde rekening houdend met enkele waarderingsvoorschriften. Voor andere WOZ-objecten dan woningen, zoals bedrijfspanden worden (ook op een modelmatige wijze) andere taxatiemethodieken toegepast, omdat er andere vormen van marktgegevens beschikbaar zijn, zoals huurprijzen.

Marktwaarde en WOZ-waarde

De marktwaarde is het uitgangspunt voor de WOZ-waarde. De WOZ-waarde is daarmee een zo goed mogelijke schatting van de mogelijke verkoopprijs op de waardepeildatum.

Definitie van marktwaarde

De marktwaarde is

- het geschatte bedrag waartegen vastgoed
- tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper
- na behoorlijke marketing
- in een zakelijke transactie
- zou worden overgedragen op de waardepeildatum
- waarbij de partijen met kennis van zaken
- prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

Achtergrond marktwaardebegrip

Marktwaarde staat het bedrag dat een woning zou opbrengen wanneer het op de waardepeildatum verkocht zou worden. Deze definitie van marktwaarde is internationaal vastgesteld.

Als onderdeel van de International Valuation Standards (IVS) bestaat er een internationaal breed gedragen definitie van het begrip marketvalue. Deze internationale definitie is in opdracht van diverse organisaties vertaald in het Nederlands. Meer informatie over het marktwaardebegrip vindt u in de [Brochure Marktwaarde als waarderingsgrondslag](#) (PDF, 95 kB).

De waarderingsvoorschriften van de Wet WOZ (de ficties)

Bij de WOZ-waardebeoordeling gelden twee waarderingsvoorschriften. Zij komen op het volgende neer: Getaxeerd wordt de prijs die naar verwachting betaald wordt, als

- het volle en onbezwaarde eigendom van het pand wordt overgedragen (overdrachtsfictie)
- de verkrijger kan het pand in de staat waarin deze zich bevindt onmiddellijk en in volle omvang in gebruik nemen (verkrijgingsfictie).

De gemeente gaat er door deze waarderingsvoorschriften bij de taxatie van de WOZ-waarde vanuit dat alle rechten in één hand zijn en dat een pand niet verhuurd is. De reden hiervoor is dat twee gelijke buurpanden, waarvan de één verhuurd en de ander niet, toch een gelijke waarde moeten krijgen. Dit terwijl een verhuurde woning op de markt wellicht minder opbrengt. Op dezelfde wijze wordt bij de WOZ-waardering geen onderscheid gemaakt tussen grond die in erfpacht is uitgegeven en grond die in eigendom is.

De meeste verkoopprijzen van eigen woningen voldoen aan deze waarderingsvoorschriften en kunnen dus goed gebruikt worden voor de taxatie van de WOZ-waarde.

Taxatiemodel woningen

Bij modelmatige waardebeoordeling vergelijkt de gemeente de woning die getaxeerd wordt met andere woningen die recent zijn verkocht. Dit noemen we een systematische vergelijking met woningen waarvan een verkoopprijs beschikbaar is.

We spreken over een systematische vergelijking omdat de gemeente met een computermodel een groot aantal woningen tegelijk vergelijkt en taxeert. Om dit taxatiemodel te maken en te gebruiken moet een gemeente verkoopprijzen analyseren én de kenmerken van woningen bijhouden.

Op het taxatieverslag staat over het algemeen een selectie van 3 verkochte woningen in uw buurt. Zo kunt u deze vergelijken met uw woning. Maar de gemeente gebruikt de verkoopcijfers van alle verkochte woningen in de gemeente voor het uiteindelijk bepalen van de WOZ-waarde.

De met het computermodel getaxeerde WOZ-waarden worden uitgebreid gecontroleerd en eventueel verbeterd, voordat ze bekend gemaakt worden aan belanghebbenden. Voor sommige woningen is het namelijk moeilijk op basis van de beschikbare gegevens tot een goede taxatie te komen. In zulke gevallen neemt de gemeente de woning ter plaatse op voor aanvullende informatie, zodat de taxateur beter de waardeverschillen ten opzichte van andere woningen kan inschatten. Wanneer de taxaties klaar zijn, controleert de gemeente de resultaten onder andere met behulp van [beoordelingsprotocollen](#) die door de Waarderingskamer zijn opgesteld. In de [notitie modelmatige waardebeoordeling](#) (PDF, 35 kB) leggen wij globaal uit hoe gemeenten de WOZ-waarde van de woningen bepalen.

Taxatiemodel bedrijfspanden

Ook voor het bepalen van de waarde van bedrijfspanden maakt de gemeente gebruik van een taxatiemodel. In dit model worden zowel verkoopcijfers als huurgegevens gebruikt. Meer informatie over de [waardering van bedrijfspanden](#) vindt u bij waarderingmethoden niet-woningen.

De analyse van verkoopcijfers

De gemeente krijgt van elke woning die wordt verkocht de verkoopprijs van het Kadaster. Om te kunnen taxeren is echter meer informatie nodig.

Naast de verkoopprijzen die de gemeente van het Kadaster krijgt, verzamelt een gemeente vraagprijzen van woningen die te koop staan. De gemeente gebruikt daarbij veel informatie die op internet beschikbaar is over te koop staande woningen, inclusief foto's. Ook kan de gemeente bij een nieuwe eigenaar informatie opvragen over de omstandigheden rond de verkoop en bijvoorbeeld de staat van de woning. Daarom is het lang niet altijd nodig dat de taxateur de verkochte woning zelf komt bekijken. Wel zal de gemeente erop letten of de nieuwe eigenaar de woning verbouwt of opknaapt.

Vervolgens moet een gemeente al deze informatie analyseren. Bij deze analyse vergelijkt de gemeente de verkoopprijzen en vraagprijzen met de actuele kenmerken van woningen en natuurlijk met de geldende WOZ-waarde.

Deze analyse is vooral nodig omdat een verkoopprijs niet altijd overeenkomt met de marktwaarde. Er kan een prijs overeengekomen zijn die hoger of lager is dan de marktwaarde. De omstandigheden en nadere voorwaarden waaronder de woning is verkocht zoals een veiling, familieovername of de verkoop door een woningcorporatie, geven daarover meer informatie.

Het bijhouden van kenmerken

Een gemeente beoordeelt in hoeverre woningen onderling vergelijkbaar zijn op basis van de bij de gemeente bekende objectkenmerken. Dit zijn bijvoorbeeld het woningtype, de grootte van de woning, de grondoppervlakte en het bouwjaar maar ook het onderhoudsniveau en de ligging.

In de huidige woningmarkt blijken vooral kenmerken als kwaliteitsniveau en onderhoudstoestand van groot belang voor de verkoopbaarheid en daarmee voor de marktwaarde. Deze kenmerken wegen daarom nu zwaarder mee dan enkele jaren geleden bij de WOZ-taxatie. De gemeente houdt veranderingen van deze kenmerken het hele jaar door bij.

Bij modelmatige waardebeoordeling is de taxatiewaarde direct afhankelijk van de gebruikte objectkenmerken. Daarom is het van groot belang dat de gemeente de kenmerken voortdurend actueel houdt. Natuurlijk gebruikt de gemeente hiervoor de gegevens uit de verleende omgevingsvergunningen. Ook vergelijkt de gemeente bijvoorbeeld de jaarlijkse luchtfoto's om verschillen op te sporen. Op die manier kan de gemeente een aangebouwde serre of extra dakkapel snel ontdekken en meenemen in de eerstvolgende taxatie. Veranderingen in kwaliteit van de woning en onderhoudstoestand zullen vaker door een taxateur beoordeeld moeten worden. Ook voor deze kenmerken geldt dat de taxateur dat vaak ook prima kan met een actuele foto vanaf de straat. Een gemeente kan ook via andere wegen objectkenmerken controleren.

- Van te koop staande woningen, biedt de internetadvertentie een keur aan gegevens, vaak met foto's van de woning en zijn omgeving
- Nadat een huis is verkocht, kan een gemeente ter plekke gaan kijken met name om te beoordelen of de nieuwe eigenaar iets heeft veranderd en hij kijkt dan meteen naar de woningen in de directe omgeving
- De gemeente legt digitale luchtfoto's van verschillende jaren 'over elkaar heen' en checkt op verschillen
- De gemeente controleert of haar gegevens nog wel overeenkomen met de gegevens van het Kadaster (bijvoorbeeld de grondoppervlakte)
- De gemeente controleert of de bij de WOZ-taxatie gebruikte kenmerken overeenkomen met de gegevens in de Basisregistraties adressen en gebouwen (bijvoorbeeld de gebruiksoppervlakte).

Soms melden inwoners spontaan, of wanneer de gemeente vraagt de gegevens te controleren (WOZ-voormelding) of in bezwaarschriften dat de objectkenmerken van hun eigen pand of van panden in hun omgeving zijn veranderd. Uiteraard neemt de gemeente dit, als het klopt, over in haar administratie.

Bron: <https://www.waarderingskamer.nl/klopt-mijn-woz-waarde/totstandkoming-woz-waarde/>

Titel IV. De financiën van de gemeente

Hoofdstuk XV. De gemeentelijke belastingen

§ 2. Bijzondere bepalingen omtrent de onroerende-zaakbelastingen

Artikel 220d

1.

In afwijking in zoverre van [artikel 220c](#) wordt bij de bepaling van de heffingsmaatstaf voor de onroerende-zaakbelastingen buiten aanmerking gelaten, voor zover dit niet reeds is geschied bij de bepaling van de in dat artikel bedoelde waarde, de waarde van:

- a.** ten behoeve van de land- of bosbouw bedrijfsmatig geëxploiteerde cultuurgrond, daaronder mede begrepen de open grond, alsmede de ondergrond van glasopstanden, die bedrijfsmatig aangewend wordt voor de kweek of teelt van gewassen, zonder daarbij de ondergrond als voedingsbodem te gebruiken;
- b.** glasopstanden, die bedrijfsmatig worden aangewend voor de kweek of teelt van gewassen, voor zover de ondergrond daarvan bestaat uit de in onderdeel a bedoelde grond;
- c.** onroerende zaken die in hoofdzaak zijn bestemd voor de openbare eredienst of voor het houden van openbare bezinningskomsten van levensbeschouwelijke aard, een en ander met uitzondering van delen van zodanige onroerende zaken die dienen als woning;
- d.** één of meer onroerende zaken die deel uitmaken van een op de voet van de Natuurschoonwet 1928 aangewezen landgoed dat voldoet aan bij of krachtens algemene maatregel van bestuur te stellen voorwaarden, met uitzondering van de daarop voorkomende gebouwde eigendommen;
- e.** natuurterreinen, waaronder mede worden verstaan duinen, heidevelden, zandverstuivingen, moerassen en plassen, die door rechtspersonen met volledige rechtsbevoegdheid welke zich uitsluitend of nagenoeg uitsluitend het behoud van natuurschoon ten doel stellen, beheerd worden;
- f.** openbare land- en waterwegen en banen voor openbaar vervoer per rail, een en ander met inbegrip van kunstwerken;
- g.** waterverdedigings- en waterbeheersingswerken die worden beheerd door organen, instellingen of diensten van publiekrechtelijke rechtspersonen, met uitzondering van de delen van zodanige werken die dienen als woning;
- h.** werken die zijn bestemd voor de zuivering van riool- en ander afvalwater en die worden beheerd door organen, instellingen of diensten van publiekrechtelijke rechtspersonen, met uitzondering van de delen van zodanige werken die dienen als woning;
- i.** een onroerende zaak of een deel daarvan waarvan de waarde ingevolge de gemeentelijke belastingverordening bij de bepaling van de heffingsmaatstaf buiten aanmerking blijft;
- j.** werktuigen die van een onroerende zaak kunnen worden afgescheiden zonder dat beschadiging van betekenis aan die werktuigen wordt toegebracht en die niet op zichzelf als gebouwde eigendommen zijn aan te merken.

2.

Voor de toepassing van het eerste lid, onderdelen a en b, wordt het begrip landbouw opgevat als in [artikel 312 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek](#).

3.

Bij de toepassing van het eerste lid is het bepaalde bij of krachtens de [artikelen 17, 18 en 20, tweede lid, van de Wet waardering onroerende zaken](#) van overeenkomstige toepassing.

4.

Indien met betrekking tot een onroerende zaak geen waarde is vastgesteld op de voet van [hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken](#) wordt de heffingsmaatstaf van die onroerende zaak bepaald met toepassing van het eerste en het tweede lid, alsmede met overeenkomstige toepassing van het bepaalde bij of krachtens de [artikelen 17, 18 en 20, tweede lid, van de Wet waardering onroerende zaken](#).

Bron: <https://maxius.nl/gemeentewet/artikel220d>

Zonnepanelen en -parken

De afgelopen jaren is het aantal zonnepanelen in Nederland aanzienlijk toegenomen. Daarbij is de trend niet alleen een toenemend aantal consumenten dat zonnepanelen op het eigen dak plaatst maar wordt tevens in toenemende mate geïnvesteerd in grootschalige projecten. Ook heeft het begrip “zonnepark” zijn intrede gedaan. Hieronder wordt verstaan een terrein waarop zonnepanelen zijn geplaatst, met als doel energie op te wekken: een zonne-energiecentrale.

Voor de waardering van zonnepanelen en zonneparken in het kader van de Wet WOZ ontstaan een aantal vragen. Maken zonnepanelen onderdeel uit van de woning waardoor zij bij de WOZ-waardebepaling moeten worden betrokken? Zijn er bij bedrijfsmatig gebruik vrijstellingen van toepassing?

Zonnepanelen op woningen

WOZ-waardering van zonnepanelen

Bij de waardebepaling in de kader van de Wet WOZ wordt uitgegaan van de marktwaarde van een onroerende zaak (bijvoorbeeld een woning) op de waardepeildatum. Daarbij wordt gekeken naar alle onroerende gedeelten van de woning. Over het algemeen geldt dat zonnepanelen bestemd zijn om duurzaam ter plaatse te blijven en daarom vormen zonnepanelen op basis van artikel 3:3 en 3:4 BW een onroerend deel van de woning. Een koper van de woning mag er op vertrouwen dat bij koop van de woning ook de zonnepanelen worden geleverd. De systematiek van de Wet WOZ schrijft daarom voor dat bij de waardebepaling ook rekening gehouden moet worden met de invloed van de zonnepanelen op de verkoopprijs van de woning (marktwaarde/WOZ-waarde).

Investeringen in de woning leiden er vaak toe dat de waarde van de woning stijgt. Dit is bijvoorbeeld het geval bij een renovatie, of het plaatsen van een nieuwe keuken. Ditzelfde geldt voor duurzaamheidsinvesteringen, zoals het aanbrengen van isolatie, of het plaatsen van zonnepanelen. Wanneer een potentiële koper bereid is meer te betalen voor de woning na deze investeringen, neemt de marktwaarde (en dus ook de WOZ-waarde) van deze woning toe.

In de praktijk betekent dit dat gemeenten uit de analyse van verkoopprijzen moeten concluderen of de aanwezigheid van zonnepanelen bij een woning al dan niet leidt tot een hogere marktwaarde en indien dat het geval is, hoeveel hoger die marktwaarde zou moeten zijn. Over het algemeen geldt dat het bedrag aan investeringen in een woning niet één-op-één leidt tot een waardestijging. Bij het plaatsen van zonnepanelen betekent dit, net als bij bijvoorbeeld het vernieuwen van een keuken, dat invloed op de marktwaarde vaak kleiner is dan de gedane investering. Daarnaast zal de toegevoegde waarde van de zonnepanelen afnemen naarmate de panelen ouder zijn en/of een lager rendement hebben.

Gemeenten hebben geen beleidsvrijheid als het gaat om het al dan rekening houden met zonnepanelen in de waardebepaling. De Wet WOZ schrijft voor dat in de waardebepaling rekening gehouden moet worden met alle kenmerken die invloed hebben op de marktwaarde van het object. Als uit de analyse van verkoopprijzen blijkt dat er een positieve invloed uitgaat van de aanwezigheid van zonnepanelen, dan moet deze positieve invloed in de WOZ-waarde tot uitdrukking worden gebracht.

De Waarderingskamer zal in haar toezicht beoordelen of een gemeente op een adequate wijze de aanwezigheid van zonnepanelen (en andere relevante duurzaamheidsaspecten) heeft betrokken in de marktanalyse en, op basis van de resultaten hiervan, in de waardebepaling in het kader van de Wet WOZ. In dit kader is van belang dat in toenemende mate landelijke marktanalyses uitwijzen dat duurzaamheidsinvesteringen, waaronder

investeringen in zonnepanelen, inderdaad een significante invloed hebben (krijgen) op de marktwaarde van woningen.

Zoals aangegeven hebben gemeenten geen beleidsvrijheid om de invloed van zonnepanelen op de marktwaarde wel of niet te betrekken in de vast te stellen WOZ-waarde. Wanneer een gemeente ervoor kiest om in de belastingverordening te bepalen dat zonnepanelen niet worden betrokken in de heffing van de ozb, dan zal men bij het opleggen van de ozb-aanslag een lagere heffingsmaatstaf moeten hanteren dan de vastgestelde WOZ-waarde. Correcte registratie van deze zonnepanelen en de waarde-involed is dan van groot belang.

Bedrijfsmatig gebruik zonnepanelen

Werktuigenvrijstelling in relatie tot zonnepanelen

Voor de werktuigenvrijstelling komen werktuigen in aanmerking die aan de volgende vijf criteria voldoen:

het werktuig moet onroerend zijn (roerende zaken worden in het kader van de Wet WOZ niet gewaardeerd);

het moet een werktuig zijn ten behoeve van een productieproces en dus niet een installatie ten behoeve van het functioneren van een gebouw, zoals bijvoorbeeld een lift of een roltrap; het moet afgescheiden kunnen worden zonder dat beschadiging van betekenis aan die werktuigen wordt toegebracht;

het is geen op zichzelf gebouwd eigendom (waarbij aangetekend dat een werktuig in een gebouw niet op zichzelf een gebouwd eigendom kan zijn). Bijvoorbeeld olieopslagtanks in de open lucht zijn een op zichzelf gebouwd eigendom en kunnen daarom niet als werktuig worden vrijgesteld, terwijl een gasturbine in een gebouw van een elektriciteitscentrale wel kan worden vrijgesteld;

onderdelen van een gebouwd eigendom kunnen alleen als werktuig bij de waardebepaling buiten aanmerking blijven als het resterende deel na verwijdering van deze onderdelen zijn uiterlijke herkenbaarheid behoudt.

Werktuigenvrijstelling voor het gehele zonnepark

Vraag I: Kan een zonnepark in zijn geheel zijn vrijgesteld?

Nee, een zonnepark is in het algemeen een samenstel van gebouwde en ongebouwde eigendommen. Tot het zonnepark behoort dus ook de grond waarop het zonnepark is geplaatst. De waarde van de grond kan nooit volledig buiten aanmerking blijven. De ondergrond van de bouwwerken moet in ieder geval in de WOZ-waarde betrokken worden.

De bouwwerken en installaties waaruit het zonnepark bestaat zijn naar aard en inrichting bestemd om duurzaam ter plaatse te blijven en daarmee onroerend. Deze bouwwerken en installaties zijn een op zichzelf gebouwd eigendom. Dat technisch de mogelijkheid bestaat de bouwwerken en installaties te verplaatsen doet daaraan niet af. Daarmee is voor het geheel van de bouwwerken en installaties niet voldaan aan de vereisten om in aanmerking te komen voor de werktuigenvrijstelling.

Werktuigenvrijstelling voor delen van een zonnepark

Vraag II: Zijn de zonnepanelen op een zonnepark vrijgesteld op grond van de werktuigenvrijstelling?

Nee, de werktuigenvrijstelling is niet van toepassing op zonnepanelen die zijn opgesteld in een zonnepark. Hoewel zonnepanelen op een zonnepark werktuigen zijn die dienstbaar zijn aan het productieproces, en ook eenvoudig met behoud van hun waarde verwijderd kunnen worden, verliest het zonnepark zijn herkenbaarheid als zonnepark wanneer de panelen worden verwijderd.

Deze eis van uiterlijke herkenbaarheid na verwijdering van het werktuig is door de Hoge

Raad geformuleerd in een zaak over windturbines. De wieken van een windturbine zijn op eenzelfde wijze van belang voor de uiterlijke herkenbaarheid van een windturbine, als de zonnepanelen van belang zijn voor de uiterlijke herkenbaarheid van een zonnepark. De waarde van de zonnepanelen wordt daarom meegenomen in de waarde van het zonnepark.

De constructies waarop de zonnepanelen zijn bevestigd kunnen ook niet bij de WOZ-waardebepaling buiten aanmerking blijven, omdat dit op zich gebouwde eigendommen zijn. Randapparatuur, zoals kabels, transformatoren en vergelijkbare elektronica zijn geen op zich gebouwd eigendom en ook niet noodzakelijk voor de uiterlijk herkenbaarheid. Deze kunnen wel onder de werktuigenvrijstelling vallen en worden niet meegenomen in de WOZ-waardering.

Vindplaats:

Hoge Raad 7 juni 2000, ECLI:NL:HR:2000:AA6113 (Franekeradeel).

Hof Arnhem 11 februari 2009, ECLI:GHARN:2009:BH3558.

Vraag III: Is de werktuigenvrijstelling van toepassing op zonnepanelen op daken?

Voor het antwoord op deze vraag kan onderscheid gemaakt worden tussen de volgende twee situaties:

1. De zonnepanelen vormen een bestanddeel van het gebouw wanneer de zonnepanelen eigendom zijn van en in gebruik zijn bij dezelfde belanghebbenden als de eigenaar respectievelijk gebruiker van het gebouw. De zonnepanelen produceren dan energie, dus er is wel sprake van een werktuig. Maar omdat dit werktuig, net als bijvoorbeeld de verwarmingsinstallatie, dienstbaar is aan het gebouw zal de werktuigenvrijstelling niet van toepassing zijn.

2. Wanneer de zonnepanelen een andere eigenaar hebben (opstalrecht) of gebruiker (bijvoorbeeld energiecorporatie) zal de zonne-energiecentrale op het dak een zelfstandig WOZ-object vormen. Dit WOZ-object bestaat dan uit de zonnepanelen, de elektronica en de aansluiting op het elektriciteitsnet. Deze zonne-energiecentrale voldoet aan de criteria voor een werktuig. De centrale produceert immers energie die geleverd wordt aan derden (productieproces).

De zonne-energiecentrale op het dak wordt op eenzelfde wijze behandeld als de zonne-energiecentrale direct op de grond. Net als bij de zonnepanelen in een zonnepark, zijn de op een dak geplaatste zonnepanelen die onderdeel uitmaken van een zelfstandige zonne-energiecentrale noodzakelijk voor de uiterlijke herkenbaarheid. De zonne-energiecentrale geplaatst op een dak vormt dan een zelfstandig WOZ-object. In de waarde van dit WOZ-object wordt ook meegenomen de waarde van de zonnepanelen. Net als bij zonneparken zijn voor de uiterlijke herkenbaarheid niet nodig kabels, transformatoren en vergelijkbare elektronica. Deze kunnen wel onder de werktuigenvrijstelling vallen en worden bij de zelfstandige zonne-energiecentrale op een dak niet meegenomen in de WOZ-waardering.

Cultuurgrondvrijstelling bij zonneparken

Vraag IV: Kan op een zonnepark de cultuurgrondvrijstelling van toepassing zijn?

Ja, dat kan. De cultuurgrondvrijstelling is van toepassing op grond die bedrijfsmatig wordt geëxploiteerd ten behoeve van de landbouw. Wanneer een landbouwbedrijf ervoor kiest om naast zijn hoofdactiviteit ook zonnepanelen of een zonnepark te plaatsen, is nog steeds sprake van grond die bedrijfsmatig wordt geëxploiteerd door dit landbouwbedrijf. Wanneer op de betreffende grond ook nog sprake is van gebruik als cultuurgrond, dus bijvoorbeeld dezelfde grond wordt tevens gebruikt voor het weiden van vee, dan kan de cultuurgrondvrijstelling van toepassing zijn. De cultuurgrondvrijstelling betreft uitsluitend

de waarde van de onbebouwde grond. De ondergrond van de bouwwerken (waar geen gewassen kunnen groeien) wordt wel in de waardebepaling betrokken. Ook wanneer bijvoorbeeld een energieleverancier ervoor kiest om zijn zonnepark zo in te richten dat de grond ook voor landbouw kan worden gebruikt – denk aan het grazen van dieren onder de zonnepanelen, is de cultuurgrondvrijstelling van toepassing.

Bron: <https://www.waarderingskamer.nl/hulpmiddelen-gemeenten/zonnepanelen-en-parken/>

WAARDERINGSKAMER

NOTITIE**Betreft:** Registratie zonnepanelen bij facultatieve vrijstelling**Datum:** 1 oktober 2018**Bijlage(n):** -

1. Inleiding

Zonnepanelen op woningen die ook door (in opdracht van) de eigenaar van de woning zijn geplaatst, behoren tot de onroerende zaak die voor de Wet WOZ getaxeerd moet worden. De waarde van de zonnepanelen maakt dan ook deel uit van de WOZ-waarde van de woning. Gemeenten mogen deze zonnepanelen niet "vrijstellen" bij het bepalen van de WOZ waarde.

2. Facultatieve vrijstelling zonnepanelen

Gemeenten mogen in de belastingverordening een facultatieve vrijstelling opnemen voor zonnepanelen. Wanneer deze vrijstelling geldt, zal de heffingsmaatstaf voor de OZB lager zijn dan de WOZ-waarde. Het verschil is dan de "waarde-Invloed van de aanwezigheid van de zonnepanelen". In het algemeen zal deze waarde-Invloed slechts een relatief klein deel zijn van de waarde van de volledige woning.

3. Registratie van zonnepanelen bij facultatieve vrijstelling

Wanneer een gemeente de facultatieve vrijstelling voor zonnepanelen toepast, is het belangrijk dat deze correct administratief wordt vastgelegd ten behoeve van juiste verwerking in de aanslagen en bijvoorbeeld het bepalen van de belastingcapaciteit.

Voor de registratie zal een apart WOZ-deelobject "zonnepanelen" gevormd moeten worden. Voor dit WOZ-deelobject (WDO) worden de volgende gegevens vastgelegd:

CodeWOZDeelObject =	8080	"Zonnepane(e)l(en)"
CodeVrijstellingOZB =	F	overige (facultatieve) gemeentelijke vrijstellingen

Bij de waardebepaling wordt voor dit WOZ-deelobject vastgelegd (TAXWDO):

BepaaldeWaardeWOZDeelObject	Is de waarde-Invloed die in mindering komt op de WOZ-waarde
-----------------------------	---

Dit betekent dat bij het WOZ-object wordt vastgelegd:

OZBVrijstelling =	1	OZB-waarde ongelijk aan WOZ-waarde in verband met een facultatieve vrijstelling
-------------------	---	---

en bij de waarde (WRD):

VastgesteldeWaarde	De WOZ-waarde
HeffingsmaatstafOZB	De WOZ-waarde minus de waarde-Invloed

Kamervragen Ladders en Yesilgöz-Zegerius en beantwoording door de Staatssecretaris van Financiën

Vragen van de leden Ladders en Yesilgöz-Zegerius (beiden VVD) aan de Staatssecretaris van Financiën over het feit dat zonnepanelen meegenomen worden in de onroerendezaakbelasting (ingezonden 10 september 2018).

Antwoord van Staatssecretaris Snel (Financiën) mede namens de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (ontvangen 6 november 2018).

Vraag 1 en 2

Bent u bekend met de uitspraak van het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden van 17 april 2018? Wat is de achtergrond van deze zaak?

Tellen zonnepanelen ook mee in de WOZ-waarde en de grondslag van de onroerendezaakbelasting (ozb) wanneer zij door de huiseigenaar verwijderd en meegenomen worden bij de verhuizing? Zo ja, waarom? Hoe verhoudt zich dit tot de grondslag, te weten de prijs welke door de meestbiedende koper besteed zou worden bij aanbidding ten verkoop op de voor de zaak meest geschikte wijze na de beste voorbereiding?

Antwoord 1 en 2

Ja, ik ben bekend met deze uitspraak. Op 17 april 2018 heeft het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden uitspraak gedaan in een beroepsprocedure over de WOZ-waarde van een woning. Onderdeel van het geschil was de vraag of bij de waardering in het kader van de Wet waardering onroerende zaken (hierna: Wet WOZ) terecht de invloed op de waarde van de aanwezige zonnepanelen op het dak van de woning is meegenomen. Het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden heeft deze vraag bevestigend beantwoord.

Het uitgangspunt bij de WOZ-waardering is dat de onroerende zaak (de woning) met alle onroerende delen in de waarde wordt betrokken. De vraag is derhalve of zonnepanelen op een dak al dan niet onroerend zijn.

In zijn uitspraak van 17 april 2018 heeft het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden de zonnepanelen in de betreffende casus als onroerende delen van de woning aangemerkt omdat deze naar aard en inrichting bestemd zijn om duurzaam ter plaatse te blijven. Daarbij heeft het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden de (technische) mogelijkheid dat de eigenaar bij verhuizing de zonnepanelen meeneemt, niet relevant geacht.

Dat deze mogelijkheid niet van invloed is op de vraag of zonnepanelen al dan niet in de waarde moeten worden betrokken, acht ik in lijn met de grondslag in de Wet WOZ. Bij het vaststellen van de WOZ-waarde wordt immers uitgegaan van de marktwaarde van een woning op de waardepeildatum. De intenties van een eigenaar, zoals het meenemen van de zonnepanelen bij een verhuizing, zijn hierbij niet van belang.

Vraag 3, 4 en 5

Welke gemeenten hebben naar aanleiding van dit arrest besloten zonnepanelen mee te nemen in de te betalen ozb?

Wat betekent dit voor de ozb van huiseigenaren met zonnepanelen? Hoeveel gaan zij meer betalen aan ozb?

Wat betekent dit voor bedrijfspanden die willen verduurzamen en vaak een groter oppervlakte gebruiken voor zonnepanelen?

Antwoord 3, 4 en 5

Het gevolg van de huidige systematiek van de waardebepaling in het kader van de Wet WOZ is dat zonnepanelen in principe worden meegenomen in de WOZ-waarde. De te betalen onroerendezaakbelasting (hierna: ozb) wordt berekend op basis van de WOZ-waarde. Gemeenten hebben op grond van artikel 220d van de Gemeentewet de mogelijkheid in de gemeentelijke belastingverordening bij de bepaling van de heffingsmaatstaf voor de ozb uitzonderingen op te nemen voor specifieke (gedeelten van) onroerende zaken. Er is geen overzicht beschikbaar van hoe gemeenten omgaan met de waardering van zonnepanelen en of zij al dan niet gebruik maken van de uitzonderingsbepaling in de Gemeentewet. Door de systematiek van de ozb zullen woningeigenaren meer ozb moeten betalen wanneer de aanwezigheid van zonnepanelen tot een hogere WOZ-waarde leidt en zonnepanelen niet zijn uitgezonderd van de heffing van ozb. In de praktijk zal dit bedrag echter beperkt zijn doordat de investering in zonnepanelen vaak beperkt is in relatie tot de totale marktwaarde van een woning. De toename van de marktwaarde is in de regel slechts een gedeelte van deze investering. Uitgaande van een gemiddeld ozb-tarief voor woningen zal het bedrag dat de eigenaar van de zonnepanelen potentieel meer aan ozb moet betalen voor een gemiddeld huishouden, naar schatting tussen de € 5 en € 10 per jaar liggen. In de casus die is beschreven in de uitspraak van het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden op 17 april 2018 was de toename van het verschuldigde bedrag aan ozb ongeveer € 6,25. De situatie voor bedrijfspanden wijkt niet wezenlijk af van de situatie voor woningen. Net als bij woningen kunnen investeringen leiden tot een verhoging van de WOZ-waarde. Het effect hiervan moet ook hier gezien worden in relatie tot de marktwaarden van deze bedrijfspanden.

Vraag 6, 7, 8, 9 en 10

Hoe verhoudt dit arrest en dit potentieel beleid van gemeenten zich tot het streven van het kabinet om verduurzaming en duurzame energie te bevorderen?
Is er sprake van structureel overleg met gemeenten zodat (fiscaal) beleid van gemeenten en overheid om verduurzaming te stimuleren elkaar niet tegenwerkt? Zo ja, kan deze kwestie ook meegenomen worden? Zo nee, waarom niet?
Voldoet de huidige systematiek van de ozb nog wel aan de vereisten van deze tijd, zoals rond verduurzaming? Wanneer is de systematiek voor het laatst tegen het licht gehouden?
Is het kabinet voornemens dit systeem in deze kabinetsperiode te evalueren? Zo ja, wanneer?
Deelt u de mening dat fiscaal beleid niet op een dergelijke wijze verduurzaming bij particulieren zou moeten tegengaan, zeker niet wanneer dit gepaard gaat met hogere lasten?

Antwoord 6, 7, 8, 9 en 10

Aan alle sectortafels van het Klimaatakkoord is gevraagd om bij het maken van afspraken ook specifiek te kijken naar alle vormen van wet- en regelgeving die nodig zijn om de opgave te halen en te laten passen in de langetermijntransitie. Het gaat daarbij zowel om bestaande wet- en regelgeving die in de huidige vorm een belemmering vormt, als om nieuwe wet- en regelgeving die noodzakelijk wordt geacht om de opgave te realiseren. Het kabinet is daarnaast op 14 februari 2018 met de decentrale overheden een interbestuurlijk programma (hierna: IBP) gestart om de komende tijd een aantal uitdagingen, waaronder de energietransitie, gezamenlijk op te pakken. In het IBP staan negen maatschappelijke opgaven centraal. Binnen het IBP wordt ook gesproken over benodigde, dan wel belemmerende wet- en regelgeving, indien dit nodig is om deze opgaven aan te pakken. Hieronder valt ook fiscale wet- en regelgeving voor decentrale overheden. Hoewel de ozb systematiek nog tegen het licht is gehouden bij de verkenning voor de hervorming van het lokaal belastinggebied, hetgeen leidde tot een brief aan de Tweede Kamer, zal uit bovengenoemde trajecten moeten blijken of hier verdere evaluaties ten aanzien van de

lokale belasting of de ozb uit voortkomen. Het kabinet wacht de uitkomsten van deze overleggen af, alvorens een definitief standpunt in te nemen.

Bron: <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/ah-tk-20182019-531.html#ID-2018Z15633-d37e60>



Ex artikel 36 Vragen betreffende Belasting op zonnepanelen Zeewolde

Geacht college,

In zijn uitspraak van 17 april 2018 heeft het Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden bepaald dat zonnepanelen tot het onroerend goed kunnen worden gerekend en dus mogelijk meetellen in de bepaling van de WOZ-waarde van objecten.

Recent is hier een maatschappelijke discussie over ontstaan aangezien de uitspraak van invloed kan zijn bij de overweging van inwoners en bedrijven om zonnepanelen aan te schaffen of te participeren in collectieve initiatieven in dit kader.

Bovenstaande is voor de VVD aanleiding om de volgende artikel 36 vragen te stellen:

1. Is het college bekend met de betreffende uitspraak?
2. Is het college – net als de VVD Zeewolde – van mening dat het belasten van zonnepanelen middels de OZB ongewenst is, omdat dit een negatieve uitwerking kan hebben op de doelstelling om Zeewolde verder te verduurzamen?
3. Is het college – net als de VVD Zeewolde – van mening dat de waarde van zonnepanelen niet meegeteld moet (gaan) worden bij het bepalen van de WOZ-waarde van objecten?

Wij zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

H.C. Visser

VVD Zeewolde

Gemeente Zeewolde

Gemeentehuis
Raadhuisplein 1

Postbus 1
3890 AA Zeewolde

Telefoon (036) 5229522
Telefax (036) 522394
E-mail info@zeewolde.nl
Website www.zeewolde.nl

Aan
VVD Zeewolde
t.a.v. de heer H.C. Visser



Datum
9 oktober 2018

Uw brief/kenmerk
10 september 2018

Zaaknummer
00500000017274

Documentnummer
z180049216

Contactpersoon
J.S. Debreczeni

Doorkiesnummer
036 522 9522

Onderwerp
Beantwoording vragen over
onroerendezaakbelastingen op zonnepanelen

E-mailadres
info@zeewolde.nl

Zeewolde

Geachte heer Visser,

Onderstaand beantwoorden wij uw vragen over het al dan niet belasten van zonnepanelen in de gemeente Zeewolde in het kader van de onroerendezaakbelasting (OZB).

U heeft drie vragen gesteld, die hieronder puntsgewijs behandeld worden:

1. *Is het college bekend met de uitspraak van 17 april 2018 door het Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden dat zonnepanelen tot het onroerend goed kunnen worden gerekend?*

Ja. Ons college heeft kennis genomen van deze uitspraak.

2. *Is het college – net als de VVD Zeewolde – van mening dat het belasten van zonnepanelen middels de onroerende zaakbelasting ongewenst is, omdat dit een negatieve invloed kan hebben op de doelstelling om Zeewolde verder te verduurzamen?*

Ons college is van mening dat het belasten van zonnepanelen via de OZB belasting niet of nauwelijks ontmoedigend werkt op die doelstelling omdat het extra bedrag aan te betalen OZB slechts een fractie is ten opzichte van het financiële rendement op zonnepanelen.

3. *Is het college – net als de VVD Zeewolde – van mening dat de waarde van zonnepanelen niet meegeteld moet (gaan) worden bij het bepalen van de WOZ-waarde van objecten?*

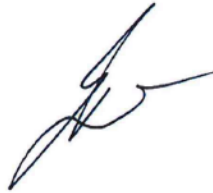
De uitvoering van de Wet WOZ is een wettelijke taak die een correcte waardebeoordeling vereist. Deze wet schrijft daarbij voor dat in de waardebeoordeling rekening gehouden moet worden met alle kenmerken die invloed hebben op de marktwaarde van het object. Gemeenten hebben in dat kader geen beleidsvrijheid als het gaat om het al dan rekening houden met zonnepanelen in de waardebeoordeling.

Zonnepanelen voegen, zo blijkt uit verkoopcijfers in de gemeente Zeewolde, (markt)waarde toe aan gebouwen en woningen.

Het college zal de ontwikkelingen op dit dossier in de gaten blijven houden. Immers er zijn in het verleden ook gerechtelijke uitspraken gedaan dat zonnepanelen roerende goederen betreffen. Het laatste woord lijkt hierover dus nog niet gezegd. Voor wat betreft de uitvoering van de Wet WOZ zal steeds de meest recente jurisprudentie gebruikt worden.

Hopende u voldoende geïnformeerd te hebben,

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Zeewolde,
de secretaris, de burgemeester,



R.C. van Nunspeet



G.J. Gorter

Bron: https://www.zeewolde.nl/gemeenteraad/schriftelijke-vragen_42176/item/07-09-2018-vvd-belasting-op-zonnepanelen-zeewolde-va_49189.html



GREENSPREAD

Fonteinkruid 6A
3931 WX Woudenberg
(085) 40 13 470
info@greenspread.nl
greenspread.nl

realising sustainable connections