

Bijlage 1

Plan zonnepanelen Lieven de Key

Auteur	Telefoon	Versie
Roy Kramer / Kirsten Forte - van der Aar	(06) 50125852	1
Onderwerp	Datum	
Adviesaanvraag Arcade zonnepanelen Lieven de Key	19 november 2021	

Zonnepanelen bij Lieve de Key

Inleiding

Zonnepanelen zijn op dit moment de belangrijkste bron voor het opwekken van duurzame energie op en aan gebouwen. Lieve de Key wil een bijdrage leveren aan de duurzame energievoorziening in de gebouwde omgeving en investeert daarom in zonnepanelen. Bovendien is het belangrijk om goed om te gaan met de schaarse ruimte in Nederland. Daarom gebruiken we het potentieel van onze daken voor zonnepanelen.

Zonnepanelen leveren een voordeel op voor de huurder in een verlaging van de energielasten en de woonlasten. We investeren samen in de plaatsing van zonnepanelen. We vragen daarom een beperkte bijdrage van de huurders om de investering deels te kunnen terug verdienen. Met deze inkomsten kunnen we weer nieuwe investeringen in onder andere duurzaamheid doen. Lieve de Key kiest hierbij voor twee mogelijkheden. We sluiten de zonnepanelen aan op de collectieve voorziening aansluiting (de CVZ meter) of we kiezen voor aansluiting van panelen op de individuele elektrameter van een appartement. Beide varianten worden in dit stuk toegelicht in het onderdeel bewoners.

In dit document is opgenomen op welke manier zonnepanelen bijdragen aan de doelstellingen van Lieve de Key en op welke manier het voordeel van de zonnepanelen terecht komt bij de bewoners van een complex. Hiermee geven we invulling aan het onderwerp zonnepanelen bij Lieve de Key, dat onderdeel is van het energietransitie plan. Het energietransitie plan willen we in 2022 afronden. Het onderdeel zonnepanelen in VVE's werken we nader uit in het energietransitie plan zelf en is geen onderdeel van dit document zonnepanelen bij Lieve de Key.

Voordat we tot uitvoering kunnen overgaan en zonnepanelen plaatsen, heeft Lieve de Key een aantal voorwaarden gesteld. Afstemming met de Belastingdienst over de afdracht van BTW en het doorlopen van het adviestraject met Arcade zijn de eerste voorwaarden om door te kunnen gaan. Per complex hanteren we als voorwaarde het doorlopen van het adviestraject met de zittende actieve bewonerscommissie.

Bijdrage aan doelstelling van Lieve de Key en de Samenwerkingsafspraken 20-23

Op dit moment hebben we circa 0,6 MegaWatt (MW) aan zonnepanelen op onze daken. Met een investering in zonnepanelen kan Lieve de Key twee doelstellingen versneld halen:

- ✓ Vanuit de samenwerkingsafspraken met de gemeente ligt er een opgave om 2 MW aan zonnepanelen te realiseren in de periode 2020-2023.
- ✓ In de portefeuillestrategie is een doelstelling opgenomen om het vermogen aan zonnepanelen toe te laten nemen van 0,5 MW naar 3 MW in 2026.

Bewoners

De zonnepanelen die we plaatsen kan op verschillende manieren worden gekoppeld aan de elektrameter. We selecteren complexen waarbij we de zonnepanelen aansluiten op de collectieve voorziening aansluiting (de CVZ meter). Deze aansluiting registreert het verbruik van de collectieve elektra in het pand. Het voordeel van aansluiting op de CVZ meter is dat de elektrakosten voor collectief elektraverbruik voor alle huurders in het pand daalt.

Daarnaast selecteren we complexen waarbij een aansluiting van zonnepanelen gekoppeld kan worden aan de meterkast van een individuele woning. In dit geval levert de zonnepaneel een direct voordeel op de elektrakosten van de betreffende bewoners van die woning.

Hieronder lichten we de werkwijze en uitwerking voor bewoners per mogelijkheid nader toe.

We verrekenen het voordeel wat de zonnepanelen in het verbruik van de collectieve voorzieningen (CVZ) aansluiting oplevert met de huurders in die in het complex wonen. De opbrengsten van de terug levering van de zonnepanelen is voor de Key.

De uitgangspunten die we hierbij hanteren zijn:

- We houden de wijze van afrekening zo eenvoudig mogelijk.
- Jaarlijks verrekent het energiebedrijf de besparing van de energieverbruik in de rekening voor gebruik aan de hand van een factuur. De terug geleverde energie wordt apart weergeven in de factuur en is voor Lieven de Key.
- Met de bijdrage uit de terug geleverde energie krijgt Lieven de Key een deel van de investering terug.
- Voordeel huurder circa 15-20 euro per jaar in 1^e jaar.
- Bij mutatie gaan servicekosten over naar de nieuwe huurder.

Bij aansluiting van zonnepanelen aan het appartement vragen we 2 euro (inclusief BTW) gebruiksvergoeding per paneel per maand (geen jaarlijkse indexering). Bij aansluiting van zonnepanelen aan het appartement vragen we om een individuele instemming van de huurder middels een uitbreiding van de huurovereenkomst (allonge). Deze bijdrage vragen we voor investeringen in zonnepanelen via planmatig onderhoud, verbeterprojecten en nieuwbouw.

De uitgangspunten die we hierbij hanteren zijn:

- Bij de selectie van complexen volgen we de planning van Vastgoed voor planmatig onderhoud, verbeteringen en nieuwbouw.
- We vragen een vaste gebruiksvergoeding gedurende de levensduur van de zonnepanelen waarbij er een ruim voordeel is voor de huurder, ook als de saldering wegvalt. We accepteren hierbij een negatief rendement. Grootste deel van de investering verdienen we hiermee terug.
- De vergoeding van 2 euro gaat uit van een paneel van 360 wtt piek (wp). Wanneer we panelen gebruiken met een hoger vermogen vragen we naar verhouding meer vergoeding. Bijvoorbeeld bij panelen met 450 wp vragen we €2,50 (inclusief BTW) als vergoeding.
- We indexeren niet waarmee we het proces eenvoudig houden. Bovendien blijft de huurder daarmee een aanzienlijk voordeel houden als de saldering wegvalt.
- Het verdelingsvraagstuk bij aansluiting van zonnepanelen aan het appartement houden we simpel en duidelijk: een huurder die instemt betaalt een bijdrage. We houden hierbij de volgorde aan wie het eerst komt, wie het eerst maalt.

We investeren bij deze optie dus samen met de huurder in de plaatsing van zonnepanelen. We vragen een beperkte bijdrage aan de huurders om de investering deels terug te kunnen verdienen. Met deze inkomsten kan Lieven de Key weer nieuwe investeringen in duurzaamheid doen.

Het huurprijzenrecht staat toe dat wij voor zonnepanelen een bijdrage mogen vragen via de post gebruikersvergoeding roerende zaken in de servicekosten. Dit kan alleen als zonnepanelen roerende goederen zijn. Met een gebruiksvergoeding van 2 euro (inclusief BTW) zitten we aan de onderkant van de bandbreedte van wat corporaties in Nederland vragen als vergoeding voor de zonnepanelen aan huurders. De vergoeding zit daarnaast ruim onder het maximum dat we volgens de formule van de Huurcommissie mogen vragen als het gaat om doorberekenen van kosten voor roerende zaken.

Het voordeel huurder wordt geraamd 180 euro per jaar bij de huidige salderingsregeling¹ en ook ruim 100 euro na aanpassing van de saldering (uitgaande van vergoeding 10 euro per maand bij 5 panelen). De gebruiksvergoeding moet conform de regels van de Huurcommissie aangepast worden na tien jaar. De vergoeding die de Key vraagt is echter zo laag dat deze ook voldoet aan de formule van de Huurcommissie die geldt over tien jaar. Er is dus geen verlaging nodig over tien jaar².

Een bijdrage vragen bij aansluiting van zonnepanelen op de groepenkast van het individuele appartement werkt als volgt:

- Extern bedrijf, vaak ook de installateur, werft huurders die instemmen met plaatsing zonnepanelen tegen een vergoeding (huurders tekenen een allonge, dit is een uitbreiding op de huurovereenkomst waarin afspraken worden gemaakt over aantal panelen, bijdrage, monitoring en onderhoud).
- Drie tot vier panelen is het minimum per huishouden, omdat anders de kosten van de bekabeling naar en aansluiting in de woning relatief te groot zijn t.o.v. het aantal panelen.
- Vaak is het dak niet groot genoeg om alle huurders vier of vijf panelen te kunnen bieden, met name bij daken van meer dan drie hoog. Er is een verdelingsvraagstuk. Hierbij geldt "wie het eerst komt wie het eerst maalt".
- Lieve de Key vraagt een gebruiksvergoeding per maand als vast bedrag in de servicekosten.
- Verantwoordelijkheden huurder en verhuurder juridisch goed regelen (monitoring, reactietermijn, eventuele vergoeding als panelen meer dan een maand geen stroom leveren).
- Bij mutatie gaan zonnepanelen over naar de nieuwe huurders. Deze betalen hetzelfde bedrag in de servicekosten (standaardisering via primair systeem).

Pilot huishoudens met een laag inkomen

We willen graag dat het voordeel van zonnepanelen vooral terecht komt bij de huishoudens met een laag inkomen. We houden hiermee rekening door het selecteren van complexen met naar verhouding meer lage inkomens. Voorrang geven aan bewoners met een laag inkomen binnen een complex is te ingewikkeld. We hebben de inkomensgegevens niet en kunnen inkomens moeilijk controleren.

Als pilot geven we het eerste jaar éénmalig 100 euro korting bij deelname aan het direct aansluiten van zonnepanelen op de appartementen³.

Huurders, met name met lager inkomen, hebben wellicht een hogere drempel om mee te doen als er een maandelijkse vergoeding wordt gevraagd bij aansluiten van zonnepanelen aan het appartement: men moet dan eerst bijvoorbeeld 5 panelen * 2 euro = 10 euro per maand "voorschieten", pas bij de afrekening van de energierekening na een jaar krijgt men het dubbele terug. Daarom geven we in het eerste jaar éénmalig 100 euro voor deelname aan de plaatsing van zonnepanelen. Dit verhoogt de kans dat ook huurders met een laag inkomen deel gaan nemen aan de plaatsing van de zonnepanelen. Deze pilot duurt 2 jaar en geldt voor een beperkt aantal complexen. Daarna evalueren we de pilot en besluiten we of we het verder uitrollen bij andere complexen. Het geven van éénmalig 100 euro korting in het eerste jaar staat los van de maandelijkse belaste vergoeding die de huurders moeten betalen. Vanaf maand 1 starten we dan met de BTW belaste vergoeding en dragen we BTW af.

¹ De salderingsregeling houdt in dat kleinverbruikers, dus alle huurders, stroom die overblijft mogen verrekenen met stroom die op een ander moment tekort is. Op een zomerse dag is er teveel stroom, het overschot gaat het net in. 's Avonds en in de winter is er stroom te weinig en wordt er stroom afgenomen. Nu wordt dit verrekend. Deze gunstige regeling wordt naar verwachting afgebouwd richting 2031. Dit heeft tot effect dat de teruggeleverde stroom voor huurders minder waard wordt (deze wordt ingekocht door de stroomleverancier, ipv verrekend met op ander moment afgenomen stroom). Meer info op o.a. <https://www.zonnighuren.nl/salderen/>

² Wat mogen we over 10 jaar vragen volgens formule huurderscommissie à na 10 jaar, in jaar 11 tm 20, 6%: 6% van 2.065 ex oftewel 2.498 euro incl btw, is 150 euro. Echter, gevraagd wordt 2 euro per maand * 5 panelen * 12 maanden = 120 euro.

Voorwaarden

Belastingdienst

We gaan er vanuit dat de 2 euro als niet symbolisch wordt gezien door de Belastingdienst. Dit weten we pas zeker als we afstemming hebben gehad met de Belastingdienst. Dit overleg vindt plaats na akkoord van de directie op beleid zonnepanelen. Op het moment dat wij als De Key geen of een (in de ogen van de Belastingdienst) symbolische vergoeding vragen dan kwalificeert dit als een niet-economische activiteit voor de BTW en is de BTW niet van toepassing. Alle BTW die drukt op de investering die samenhangt met deze activiteit is dan niet te verrekenen. Om de BTW aftrek te behouden moet de Key een vergoeding vragen en deze moet meer zijn dan een symbolisch bedrag. Wat een symbolische bedrag is hangt af per situatie. De 2 euro die we willen vragen aan de huurders is dus onder het voorbehoud dat de Belastingdienst dit als niet symbolisch aanmerkt. Zo niet dan gaan we op basis van de kennis vanuit het overleg op nieuw bepalen hoe hoog de vergoeding moet zijn.

Adviestraject Arcade

Bij wijziging van beleid of vaststellen van nieuw beleid betrekken we Arcade en wordt zij in de gelegenheid gesteld vragen te stellen en advies te geven.

Het vragen van een bijdrage voor roerende zaken is een bestaand component in de servicekosten bij Lieven de Key. Een bijdrage van € 2,00 per paneel ligt lager dan het aankoopbedrag. Deze bijdrage beschouwd Lieven de Key als een redelijk voornemen voor de huurders.

Adviestraject bewonerscommissies

De bewonerscommissie informeren we proactief bij:

- Wijziging van het servicekostenpakket of contract(partij), of aanpassen van het voorschotbedrag
- Bij een onderhoudsaanpak met woningverbetering en verduurzaming.

Bij het plaatsen van zonnepanelen zien de trajecten met bewonerscommissies en bewoners er als volgt uit.

Aansluiting van zonnepanelen op de CVZ meter

1. We informeren actief de bewonerscommissie met de volgende boodschap: We treffen een voorziening aan (zonnepanelen op het dak die verbonden zijn met de CVZ meter). Er volgen geen wijziging van het servicekostenpakket. De wijze van afrekenen blijft gelijk. Het voordeel van de zonnepanelen komt deels ten goede voor huurders (elektrakosten collectieve ruimte gaat naar beneden). Dit is vergelijkbaar met het aanbrengen van ledverlichting. Zonnepanelen wekken ook energie op: de opbrengst van terug levering komt voor rekening van De Key.
2. Na een positief advies van de bewonerscommissie informeren we de bewoners in het complex over de werkzaamheden, wat deze inhoudt en wat de aansluiting op de collectieve CVZ meter voor de huurders betekent. Als een huurder uiteindelijk bezwaar maakt tegen het niet verrekenen van de opbrengsten van terug levering, kan deze de zaak laten toetsen bij De Huurcommissie. In het handboek van de Huurcommissie staat dat de verzoeker die de zaak voorlegt aan de huurcommissie, moet aantonen dat iets niet redelijk is. De voorziening zelf brengt een verlaging van de werkelijke kosten met zich mee. Onze aanpak kan hiermee als redelijk worden beschouwd.

Aansluiting van zonnepanelen op de individuele meter van bewoners:

1. Het aanbieden van zonnepanelen en aansluiting op individuele meter wordt opgenomen in projecten van planmatig onderhoud en verbeterprojecten. We informeren de bewonerscommissie dat het servicekostenpakket voor de individuele bewoners uitgebreid wordt met een gebruikersvergoeding als zij deelneemt aan het zonnepanelen pakket. Het is aan de individuele bewoner of hij wel/niet panelen afneemt.



2. Na een positief advies van de bewonerscommissie informeren we de bewoners in het complex over de werkzaamheden die gaan plaatsvinden en over de mogelijkheid om te opteren voor zonnepanelen.

Planning uitrol

Nadat de afstemming en uitkomst van het gesprek met de Belastingdienst positief is en het adviestraject met Arcade is doorlopen, stellen we het plan zonnepanelen bij Lieve de Key definitief vast.

De afdeling Vastgoed verwerkt de optie zonnepanelen per complex verder uit tot een investerings- en uitvoeringsbesluit. Het plaatsen van zonnepanelen start in 2022 en loopt door in de jaren er na. Vervolgens gaan we verder met het implementatieplan voor de plaatsing en het beheer van zonnepanelen in de komende jaren.