



Woonstichting De Key
T.a.v. mevrouw K. Verdooren, algemeen directeur-bestuurder
Postbus 2643
1000CP Amsterdam

Huurderskoepel
Arcade

Berkenplein 100
1112 CM Diemen

Tel: 020 6233628

E: info@hvarcade.nl

www.hvacade.nl

Betreft: adviesaanvraag programma van eisen kwaliteit nieuwbouw Lieven de Key

KvK 40539 203

Diemen, 23 december 2021

Geachte mevrouw Verdooren, beste Karin,

Dank voor de adviesaanvraag over zonnepanelen. Arcade is blij dat Lieven De Key zonnepanelen als belangrijk onderdeel ziet van de energietransitie, en dat er nu een plan ligt. Wel zijn er nog een aantal dingen onduidelijk, en daarom staan hieronder een aantal vragen stellen die ons zullen helpen om ter zijner tijd een helder en goed onderbouwd advies aan Lieven De Key te kunnen geven.

Ten eerste hebben wij een procedurele vraag. Is De Key het met Arcade eens dat wij instemmingsrecht hebben omdat het gaat om een algemene wijziging in de servicekosten gaat. En dat op complexniveau de betreffende bewonerscommissies instemmingsrecht heeft.

De andere vragen hebben we voor het overzicht in 4 categorieën uitgesplitst.

Financiële vragen

- Graag zouden wij een uitwerking zien van de kosten en opbrengsten. Waar is bijvoorbeeld de genoemde besparing op gebaseerd (€180 bij 5 panelen)? Welke terugverdientijd en levensduur van de panelen wordt hierbij verondersteld? Het zou Arcade heel erg helpen om een voorbeeldberekening (met kosten én opbrengsten) te zien voor een gemiddeld huishouden. Hoeveel panelen zou een gemiddeld gezin bijv. nodig hebben om voldoende stroom op te wekken voor hun eigen energiegebruik?
- Zijn de kosten voor gemeenschappelijke elektra overal onderdeel van de afrekening servicekosten? M.a.w. wat verandert er in de afrekening als de CVZ-meter op zonnepanelen wordt aangesloten? Sommige bewonerscommissies vragen al jaren tevergeefs om inzicht in de CVZ-meters (waar ze staan, welke huishoudens er op aangesloten zijn, hoe het collectieve gebruik en de afrekening daarvan per huishouden in zijn werk gaat). Kan Lieven de Key garanderen dat alle bewonerscommissies daar nu wel inzicht in krijgen?
- Kan Arcade een voorbeeldcontract inzien van de allonge?

- N.a.v. pagina 3: “Voordeel huurder circa 15-20 euro per jaar in 1e jaar”. Wordt hier bedoeld per jaar vanaf het eerste jaar? Of wordt het voordeel meer of minder na het 1^e jaar?
- Hoe krijgt de huurder inzicht in de opbrengsten en het gebruik van zonnepanelen. Via Lieven de Key? Via energieleverancier? Is daarvoor een slimme meter vereist? Als dat laatste zo is, verzorgt Lieven De Key de plaatsing van slimme meters voor huurders die deze nog niet hebben?
- Welke subsidiemogelijkheden gaat Lieven de Key gebruiken voor de realisatie van het zonnepanelen-beleid. Wat levert dat Lieven de Key op? Hoe worden die subsidies vertaald in de prijsberekening van de kosten van de installatie en het onderhoud?
- Wat gebeurt er met de opbrengsten van de CVZ- panelen? Kan dit in een apart fonds ten behoeve van verdere verduurzaming gestopt worden? Kunnen de huurders ook betrokken worden bij de besteding van dit aparte fonds met betrekking tot verduurzaming? Hoe wordt de financiële transparantie en controleerbaarheid gewaarborgd van opbrengsten van de CVZ-panelen?

Technische vragen

- Hoe wordt het aantal panelen op een specifiek complex bepaald, en wat zijn de criteria? Kunnen er in theorie ook alleen voor de CVZ panelen worden geplaatst? Hoeveel huurders moeten er minimaal meedoen in een complex, wanneer is het rendabel? En is er een minimale grootte van een complex om panelen te kunnen plaatsen?
- Is het ook mogelijk dat er CVZ-panelen en panelen voor individuele huurders geplaatst worden?
- Op basis van welke criteria worden complexen voor aansluiting op de CVZ-meter geselecteerd?
- Hoe lang duurt de installatie, en hoe lang moeten bewoners thuis zijn voor installatie in de eigen meterkast?
- Kunnen er ook extra panelen worden geplaatst, meer dan de vraag van een specifiek complex? (Bijv. als huurders willen meedoen wiens dak niet geschikt is.)
- Klopt het dat alle complexen in principe in aanmerking komen, maar dat de volgorde afhangt van wanneer er planmatig onderhoud wordt gepleegd?
- Hoe gaat de volgorde van de planning in zijn werk?
- Wat als de meters niet werken of er iets fout gaat in de (meting van de) levering van de overtollige energie aan de energieleverancier? Hoe wordt dit vaker voorkomend probleem in de contracten opgenomen?
- Hoe heeft Lieven de Key rekening gehouden met het gevaar dat de stroomnet-capaciteit (nog) niet berekend is op zoveel afdracht van energie aan het net door zonnepanelen. In Amsterdam zijn daar nu al veel problemen mee.

- Is er al bekend met welke installateur Lieven De Key in zee wil gaan, of zullen dat meerdere bedrijven worden?

Vragen over de invloed van en gevolgen voor bewoners

- Om welke complexen gaat het precies? Heeft Lieven De Key al een idee welke complexen wel of niet geschikt zijn? Zijn deze gegevens in te zien voor Arcade en BC's?
- Kunnen de betreffende BC's ook de planning van hun complex inzien, zodat zij weten waar ze aan toe zijn, en hoe lang het gaat duren voor zij eventueel aan de beurt zijn voor zonnepanelen?
- Krijgen bewonerscommissies de mogelijkheid om zelf met plannen te komen?
- Wanneer bewonerscommissies graag zo snel mogelijk zonnepanelen willen, kan daar rekening mee worden gehouden in de planning?
- Komt er ook een maximaal aantal panelen per bewoner waarop ze kunnen intekenen in een complex? (Anders zou bijv. de eerste persoon die zich aanmeldt een groot deel van de panelen kunnen 'claimen'.)
- Wat gebeurt er bij mutatie als de oude huurder niet mee heeft gedaan, en de nieuwe huurder wil dat wel? Wat gebeurt er als de nieuwe huurder geen zonnepanelencontract wil afsluiten?
- Hoe worden bewoners straks benaderd en betrokken, ook als er bijv. geen BC is? Kan Lieven De Key ons meenemen in dat proces? Klopt het dat een externe installateur straks bewoners gaat vragen of ze mee willen doen?
- Hoe verhoudt dit plan zich tot de strategie m.b.t. zonnepanelen en energietransitie-afspraken en het programma Aardgasvrij in Amsterdam? Worden deze plannen op elkaar afgestemd?
- Kunnen huurders ook input leveren op het type paneel dat geplaatst wordt op hun complex, m.n. als het gaat over het vermogen (aantal Wp)? Als er op de daken te weinig ruimte is voor zonnepanelen voor iedere huurder wordt dan per definitie gekozen voor zonnepanelen met een hoger vermogen/maximaal vermogen?
- Komt er nog een apart plan/adviesaanvraag over zonnepanelen bij gemengde complexen met een VvE?
- Stel dat een huurder meteen ook wil overstappen op elektrisch koken omdat de extra kosten daarvan nu enigszins terugverdiend kunnen worden door de aansluiting op zonnepanelen, heeft Lieven de Key dan een berekeningsformat voor wat dit de huurder ongeveer kan gaan kosten/opleveren?
- In uw plan anticipeert u op gezinnen met een laag inkomen die huiverig zijn om hieraan deel te nemen. Hoe houdt u in uw plan rekening met andere factoren die de mogelijke keuze voor zonnepanelen kunnen belemmeren? Bv taalachterstand, taalproblemen, angst om te participeren etc. Anders gezegd: hoe voorkomt u dat straks vooral een bepaalde groep zal investeren in zonnepanelen?

Vragen over de milieugevolgen en circulariteit van de geïnstalleerde zonnepanelen.

- Er verschijnen alarmerende berichten in de media over een nieuwe milieuramp als gevolg van verouderde of/en afgeschreven zonnepanelen die niet volgens circulariteit gerecycled kunnen worden en op een grote afvalberg belanden omdat niemand er iets mee kan. Hoe kijkt Lieven de Key hier tegenaan en hoe wordt hier nu al in de plannen op geanticipeerd?

Arcade zou graag een uitgebreid en helder antwoord op deze vragen zien. Het is voor ons een complex onderwerp, waarvan we nog niet alles weten. Tegelijkertijd vinden wij en onze huurders het van groot belang dat er een substantiële bijdrage wordt geleverd aan de energietransitie, en dat huurders daar nauw bij betrokken worden. Wij hopen op een bevredigend antwoord van uw kant.

Met vriendelijke groet,



Namens het bestuur van Arcade
Helmie Bijleveld