

Bijlage 1: Antwoorden Lieven de Key op vragen van Arcade inzake het plan zonnepanelen bij Lieven

d.d. 13 januari 2022

1. Betreft het een algemene wijziging in de servicekosten en heeft Arcade instemmingsrecht?

Wij onderscheiden twee trajecten, namelijk het zonnepanelenbeleid en heeft dit beleid gevolgen voor het servicekostenbeleid. Zo ja hebben deze gevolgen invloed op de vaststelling van de servicekosten? Hieronder lichten we onze zienswijze op deze trajecten toe.

1. Het zonnepanelenbeleid van Lieven de Key

Het aanbrengen van zonnepanelen en het anders vormgeven van doorbelasting van de kosten aan de huurders, geldt in de praktijk voor één of meerdere panden. In principe zou dan kunnen worden volstaan met het betrekken van uitsluitend de betrokken bewonerscommissie. Wij zien het plan zonnepanelen bij Lieven de Key als een deel uitwerking van een onderdeel visie energie transitie. Dit betreft een organisatie breed en algemeen beleidsvoornemen. Vanuit dat kader bezien leggen wij het plan ter advies voor aan Arcade.

2. Servicekostenbeleid

Artikel 5a van de Overlegwet bepaalt dat de verhuurder: een voornemen tot wijziging in het door hem gevoerde beleid ten aanzien van de vaststelling van servicekosten als bedoeld in artikel 237 lid 3, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, slechts uitvoert met voorafgaande instemming van de huurdersorganisatie. Dit recht ziet toe op de berekeningsmethodiek of -systematiek van kosten aan zittende huurders.

Wij vertalen dit door naar de twee scenario's zoals deze in het plan zonnepanelen bij Lieven de Key opgenomen staan.

→ Bij aansluiting op de CVZ meter (collectieve voorziening voor elektra):

In dit geval ziet de aansluiting van panelen op een CVZ meter niet toe op een andere berekening dan nu: de factuur van de energieleverancier met de werkelijke kosten op basis van verbruik CVZ meter wordt doorberekend aan de huurders van de woningen in dat complex, op basis van de huidige verdeelsleutel. De elektra die gedurende de dag opgewekt en verbruikt wordt, is een voordeel voor de huurders en de verwachting is dan ook dat de kosten voor elektraverbruik dalen (bij gelijkblijvend gebruik).

→ Bij aansluiting van zonnepanelen op een individuele woning wordt een gebruikersvergoeding gevraagd op grond van de servicekostenpost roerende zaken. De post roerende zaken betreft niet een nieuwe kostenpost in het servicekostenbeleid van Lieven de Key. Daarnaast geldt de post niet voor alle huurders, uitsluitend de huurders die zich opgeven voor het zonnepanelen project. Wel hanteren we een afwijkende berekeningsmethodiek voor zonnepanelen: we vragen een vaste vergoeding die lager ligt dan de geldende afschrijving van investering en onderhoud bij roerende zaken. We vragen Arcade voor de volledigheid in een aparte procedure officieel om instemming op dit onderdeel.

2. Hebben de bewonerscommissies op complexniveau instemmingsrecht?

Het aansluiten op zonnepanelen kan beschouwd worden als het treffen van voorzieningen conform artikel 3 lid 2 sub a van de overlegwet. In dat geval komt de bewonerscommissie het recht op informatie en overleg toe.

Met betrekking tot de servicekosten vertalen we de twee berekeningsmethoden zoals deze in het plan zonnepanelen bij Lieven de Key opgenomen staan als volgt.

→ Bij aansluiting van zonnepanelen op de collectieve CVZ meter wijzigt de samenstelling van het servicekostenpakket niet. De wijze van afrekenen, de berekening en verdeelsleutel wijzigt eveneens niet.

→ Bij aansluiting van zonnepanelen op individuele woningen is uitsluitend instemming van de betreffende huurder nodig.



Het recht op instemming voor de berekeningsmethodiek post roerende zaak voor zonnepanelen ligt bij Arcade en niet bij de bewonerscommissies op complexniveau.

Heeft een huurder instemmingsrecht?

De 70% regeling omtrent wijziging van de servicekostenpakket is van toepassing als er een verandering wordt beoogd in de wijze van levering aan de huurwoning én het gaat om een dienst die enkel aan een huurders gezamenlijk kan worden geleverd.

→ Bij aansluiting van zonnepanelen op de collectieve CVZ meter wijzigt de wijze van levering niet.

70% instemming is ons inziens niet nodig.

→ Bij aansluiting van zonnepanelen op individuele woningen is uitsluitend instemming van de betreffende huurder nodig.

De andere door u gestelde vragen zijn in 4 categorieën uitgesplitst. Bij de beantwoording van de vragen houden we deze uitsplitsing aan.

Financiële vragen

- 3. 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?*

U ontvangt van ons een Excelmodel met aannames waarmee u inzicht krijgt in de kosten en opbrengsten.

Uw vragen over terugverdientijd, levensduur en hoeveel panelen een gemiddeld gezin nodig zou hebben voor hun eigen energieverbruik zijn specifiek en staat los van het voorliggend beleidsplan hoe wij om willen gaan met zonnepanelen.

- 4. 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?*

Daar waar een collectieve elektrameter aanwezig of bekend is, maakt over het algemeen de afrekening collectieve elektra onderdeel uit van de servicekosten. In de afrekening servicekosten worden de werkelijke kosten van elektraverbruik afgerekend. Aansluiting op de collectieve elektrameter (CVZ) betekent voor huurders die via de servicekosten voor collectieve elektra betalen, dat de factuur van de energieleverancier lager uitvalt (bij gelijkblijvend gedrag). Voor het deel energie dat de zonnepanelen direct opwekken wordt geen energie afgenomen van het net.

De terug geleverde stroom wordt apart gefactureerd aan Lieven de Key en de opbrengst gaat naar Lieven de Key.

De overige vragen richten zich op het proces afrekening servicekosten en zijn geen onderdeel van deze adviesaanvraag. Voor de volledigheid een korte reactie op deze vragen. Als de post collectieve elektra onderdeel is van het servicekostenpakket kunnen leden van bewonerscommissies facturen van de energieleverancier inzien als zij hierom vragen bij de concept afrekening servicekosten.

- 5. Kan Arcade een voorbeeldcontract inzien van de allonge?*

We hebben nog geen definitief voorbeeldcontract liggen. T.z.t. zullen we deze delen met jullie.



6. *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 1e jaar?*

Ja, hiermee wordt bedoeld vanaf het eerste jaar en blijft min of meer hetzelfde in de jaren daarna.

7. *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?*

Het is ons niet duidelijk of deze vraag over de collectieve CVZ meter gaat, of dat deze betrekking heeft op aansluiting op de individuele meter van een bewoner.

De uitvoering bij de individuele meter in woning is afhankelijk van de partij waarmee we gaan werken. Deze vraag kunnen we daarom nu nog niet beantwoorden.

8. *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?*

We maken gebruik van de subsidies Zonmotor. De subsidie verlaagt de kosten van investering voor Lieven de Key, waardoor deze minder negatief wordt.

9. *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?*

We kiezen niet voor een apart fonds. De komende jaren willen we onze investeringen vanuit de visie energietransitie doen. De investeringen liggen hoger dan de opbrengsten die we kunnen realiseren vanuit subsidie, saldering en gebruikersvergoeding op het onderdeel zonnepanelen. Deze opbrengsten worden vervolgens weer uitgeven aan duurzaamheidsinvesteringen. We willen de uitgaven voor duurzaamheidsinvesteringen fors verhogen in de komende jaren.

Technische vragen

10. *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?*

Dit betreft uitvoering en het antwoord op deze vragen hebben we nog niet.

11. *Is het ook mogelijk dat er CVZ-panelen en panelen voor individuele huurders geplaatst worden?*

Nee, dat is niet mogelijk en hebben we daarom nu niet opgenomen het voorliggend advies.

12. *Op basis van welke criteria worden complexen voor aansluiting op de CVZ-meter geselecteerd?*

Dit betreft uitvoering en het antwoord op deze vraag hebben we nog niet.

13. Hoe lang duurt de installatie, en hoe lang moeten bewoners thuis zijn voor installatie in de eigen meterkast?

Dit betreft uitvoering en een definitief antwoord op deze vraag hebben we nog niet. We verwachten bij aansluiting op de meterkast dat het één uur kost.

14. 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.)

Nee, het aantal panelen is op maat berekend voor elk dak.

15. Klopt het dat alle complexen in principe in aanmerking komen, maar dat de volgorde afhangt van wanneer er planmatig onderhoud wordt gepleegd?

Dit betreft uitvoering en het antwoord op deze vraag hebben we nog niet.

16. Hoe gaat de volgorde van de planning in zijn werk?

Dit betreft uitvoering en het antwoord op deze vraag hebben we nog niet.

17. 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?

De monitoring en het service onderdeel bij klachten is onderdeel van de uitvraag uitbesteding. Deze is nog niet gestart en het antwoord op deze vragen hebben we nog niet.

18. 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.

Hier zijn we mee bekend. We houden goed in de gaten of dat in de komende jaren een knelpunt gaat worden. Hopelijk gaat de uitbreiding van het net gelijk op met de toename van aantal zonnepanelen in de stad. Als dit niet het geval is zullen we in de uitrol een vertraging moeten aanbrengen.

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

Nee dit is nog niet bekend, dit gaat via een aanbesteding.

Vragen over de invloed van en gevolgen voor bewoners

20. 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?

Dit betreft uitvoering en het antwoord op deze vragen hebben we nog niet definitief. De betreffende bewonerscommissies worden ingelicht. Arcade informeren we jaarlijks over projecten en investeringen die gepland staan, duurzaamheidsinvesteringen vallen hieronder.

21. 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?

Dit betreft uitvoering en het antwoord op deze vragen hebben we nog niet. De planning voor de komende jaren hebben we nog niet gemaakt. We kijken eerst alleen naar het jaar 2022.

22. Krijgen bewonerscommissies de mogelijkheid om zelf met plannen te komen?

Nee, voorlopig in ieder geval nog niet. We werken op dit moment onze visie energietransitie uit. Nadat de visie gereed en officieel vastgesteld is, werken we het energie transitieplan uit. Hierin staat beschreven hoe we de energietransitie binnen onze organisatie vormgeven en hoe we onze huurders daarbij betrekken.

23. Wanneer bewonerscommissies graag zo snel mogelijk zonnepanelen willen, kan daar rekening mee worden gehouden in de planning?

Zie ons antwoord bij vraag 20.

24. 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'.)

Ja, het maximum per complex is bepaald op ongeveer 4 of 5 panelen per bewoner.

25. 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?

Bij mutatie gaat allonge op huurcontract gewoon mee naar nieuwe huurders. Aanbieding van woning met zonnepanelen. De kandidaat-huurder heeft een keuze om de woning wel of niet te huren. Er kan niet gekozen worden om de woning zonder zonnepanelen te huren.

26. 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?

Alle huurders in een complex ontvangen een brief en worden benaderd om mee te doen. Hoe dit proces er precies uitziet en wie de huurders benadert, betreft uitvoering en het antwoord op die vragen hebben we nog niet.

27. 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?

Onze plannen zijn gerelateerd aan de doelstelling in de Samenwerkingsafspraken 20-23 voor zonnepanelen. Er is geen afstemming met het programma aardgasvrij.

28. 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?

Nee, we werken met het type die de installateur aanbiedt. We plaatsen indien mogelijk panelen met een hoog vermogen.

29. Komt er nog een apart plan/adviesaanvraag over zonnepanelen bij gemengde complexen met een VvE?

Ja, daarvoor wordt nog een apart plan uitgewerkt, We verwachten deze gereed te hebben in het eerste kwartaal van 2022.

30. 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?

Deze berekening hebben we nog niet. We zullen de vraag doorgeven aan de collega's die betrokken zijn bij het proces elektrisch koken. Het is een goede suggestie om dit toe te voegen aan onze communicatie over elektrisch koken.

31. 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?

Dit betreft uitvoering en het antwoord op deze vragen hebben we nog niet. Het is wel een aandachtspunt, en wellicht dat jullie hierover kunnen meedenken en suggesties voor ons hebben?

Vragen over de milieugevolgen en circulariteit van de geïnstalleerde zonnepanelen

32. 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?

Voor 2022 wordt hier nog niet op geanticipeerd. Voor de toekomst nemen we uw signaal mee. Met betrekking tot circulariteit gaan we nog beleid op instellen, waarbij inkoop een belangrijke rol speelt.