

Huurderskoepel Arcade
T.a.v. het Bestuur
Berkenplein 100
1112 CM Diemen



Datum • 21 februari 2022
Voor informatie • Kirsten Forte
Telefoonnummer • 06 501 258 52
Onderwerp • Reactie op het advies van Arcade inzake het
Beleidsplan zonnepanelen Lieven de Key

Geacht bestuur,

Op 7 februari 2022 hebben wij uw advies op het Beleidsplan zonnepanelen Lieven de Key in goede orde ontvangen. Wij willen u hartelijk danken voor uw advies en voor de tijd die u samen met een afvaardiging van uw leden heeft gestoken in dit onderwerp. Wij vonden de bijeenkomst op 25 januari jongstleden prettig verlopen en hebben op veel onderdelen informatie met elkaar uitgewisseld.

Uw advies

Uw adviesbrief heeft u opgedeeld in drie onderdelen: een deel waarin u wilt toetsen of u de uitgangspunten van het beleidsplan van Lieven de Key goed heeft begrepen. Een deel waarin u uw eigen principes toelicht en een aantal voorstellen doet. En tot slot een conclusie wat wij lezen als uw uiteindelijke advies. Over het geheel gezien lezen wij in uw advies terug dat u overwegend positief bent.

Onze reactie op uw advies

Uw advies op de onderdelen 1, 2 en 4 gaan verder dan wij ons beleid schetsen in het plan zonnepanelen. Wij nemen uw advies op die punten niet over. Uw advies onder 3 en 5 nemen wij ter harte. In bijlage 1 leest u onze uitgebreide reactie op uw advies. In onze beantwoording van uw advies houden we uw indeling aan.

Tot slot

Wij gaan er vanuit dat we hiermee het adviestraject over het beleid zonnepanelen bij Lieven de Key naar tevredenheid kunnen afronden. Als u nog vragen heeft horen wij deze graag. We informeren u zo spoedig mogelijk over de uitrol van het project zonnepanelen.

Met vriendelijke groet,
Woonstichting De Key

Karin Verdooren
Algemeen Directeur-Bestuurder

Bijlage 1: Reactie op advies van Arcade op het Beleidsplan zonnepanelen Lieven de Key

1 Bijlage 1: Reactie op advies van Arcade op het Beleidsplan zonnepanelen Lieven de Key

Uitgangspunten van het Beleidsplan

1. *Zonmotor subsidie. De adviesaanvraag die voor ons ligt, de reden dat Lieven de Key vaart maakt met zonnepanelenbeleid, is dat de gemeente Amsterdam een Zonmotor subsidie voor de Amsterdamse woningcorporaties beschikbaar heeft gesteld. Dat betekent wel dat, zoals ons werd gezegd op de bijeenkomst, de realisatie voor de zomervakantie 2022 gestart moet zijn. In de subsidieregeling duurzame Amsterdamse energie staat verder onder meer dat uitstel, uiteraard verantwoord, mogelijk is.*

Het is een groot project om alle zonnepanelen op de daken te leggen dit jaar. Ook met het huidige plan van en aanpak en de huidige snelheid van het proces is het mogelijk dat we gebruik moeten maken van de mogelijkheid voor uitstel.

2. *Voorkeursscenario CVZ. Tijdens het gesprek bleek Lieven de Key een grote voorkeur te hebben om vanuit de door de gemeente verleende subsidie vooral en eerst in te zetten op CVZ-zonnepanelen: dat gaat sneller en hierbij hoeft niet gewacht te worden op dak-onderhoud. Zoals wij begrijpen is dat omdat er niet zoveel panelen nodig zijn voor CVZ-installaties en dat die dan ook makkelijker verplaatst kunnen worden mocht dak-onderhoud noodzakelijk zijn.*

Met aansluiting op CVZ meter kunnen we meer panelen leggen. Voor het huidige project geven wij de voorkeur voor aansluiting op de CVZ meter. Dit kan redelijk snel zodat we aan de subsidie voorwaarden kunnen voldoen om voor de zomer van 2022 te starten. Het voordeel is voor alle huurders die in het complex wonen. Op den duur geeft aansluiting op de woning een beter resultaat voor het terugdringen van CO₂, omdat we meer panelen kunnen leggen.

3. *Individuele panelen. Bij individuele panelen gaat Lieven de Key er van uit dat er maximaal 4 á 5 panelen mogelijk zijn per huishouden. Minder dan 4 panelen is niet rendabel, voor meer dan 5 zijn de daken van de woningen waarschijnlijk te klein. Bijna alle daken zijn te klein om voor elke huurder 4 of 5 zonnepanelen te plaatsen. Lieven de Key stelt een inschrijvingsregeling voor vanuit het principe "wie het eerst komt die het eerst maalt", met minimaal 4 en hooguit 5 zonnepanelen.*

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. Als op termijn de vermogens van de panelen omhoog gaan kunnen we steeds minder panelen per huishouden plaatsen, waardoor we op termijn alle huurders kunnen voorzien van panelen in een complex.



- 4. Combinatie CVZ-panelen en individuele panelen. Volgens de adviesaanvraag zou het niet mogelijk/wenselijk zijn om in 1 complex CVZ-panelen en individuele panelen te combineren. De reden hierachter is voor ons nog niet volledig duidelijk. In het gesprek heeft Arcade aangegeven dat het juist wenselijk is dat wel te combineren waar mogelijk. Lieven de Key wilde hier nog wel naar kijken als mogelijkheid. Graag wil Arcade duidelijkheid over de mogelijkheid om CVZ-panelen en individuele zonnepanelen te combineren.*

Er kan mogelijk gecombineerd worden, dus zowel zonnepanelen welke aangesloten worden op de CVZ meter van het complex als de resterende ruimte gebruiken voor individuele zonnepanelen. We leggen nu het zwaartepunt op aansluiting op de CVZ meter. Dit sluit niet uit dat later individuele panelen worden toegevoegd als een dak nog niet in zijn geheel benut is. Wel is het zo dat er voor de twee denkrichtingen verschillende daken geschikt zijn: complexen met een lift zijn met name interessant voor aansluiting op de CVZ meter. Complexen tot 4 hoog met veel dakoppervlak zijn geschikt voor de individuele zonnepanelen.

- 5. Adviesrecht versus instemmingsrecht. Lieven de Key is van mening dat op dit gehele traject het adviesrecht van toepassing is en niet het instemmingsrecht. Arcade is van mening dat het hier draait om instemmingsrecht. Voor Arcade m.b.t. veranderingen in het algemene servicekostenbeleid, voor de bewonerscommissies met veranderingen in het complexgewijze servicekostenbeleid en met beleid ten aanzien van (alternatieve)energieopwekking en levering. Graag hoort Arcade de motivatie van Lieven de Key waarom zij denken dat het adviesrecht hier van toepassing is en niet het instemmingsrecht.*

Een bewonerscommissie heeft geen instemmingsrecht over het servicekostenbeleid. Dit recht komt alleen een huurdersorganisatie toe.

Het doorberekenen van de servicekostenpost roerende zaken (de gebruikersvergoeding voor zonnepanelen) heeft geen betrekking op een dienst die uitsluitend aan alle huurders van het complex gezamenlijk geleverd kan worden, zoals bijvoorbeeld gaslevering voor warmte bij een collectieve ketel. De instemming hiervan verloopt niet via een bewonerscommissie, maar via de individuele huurder zelf. Het plaatsen van individuele zonnepanelen is een keuze van een individuele huurder en gaat in overleg met de huurder. De afspraken worden vastgelegd in een allonge.

- 6. Jaarplan 2022: In het jaarplan voor 2022 staat het aantal van 960 woningen genoemd: "Op alle nieuwbouw plaatsen we zonnepanelen. Om op 3 MW uit te komen, betekent dit dat er in de bestaande bouw circa 1,6 MW aan zonnepanelen geplaatst moet worden in de periode tot 2026. Dat zijn ca 4.800 panelen (960 woningen met ieder 5 panelen). De planning voor 2022 op complexniveau volgt uit het inmiddels vastgestelde zonnepanelenbeleid. Financieel zijn naar verwachting voldoende middelen gereserveerd de komende jaren tot 2026 om deze doelstelling te realiseren. In 2022 is dat circa € 1,5 miljoen en daarna structureel € 0,5 miljoen per jaar." (bladzijde 17 van het jaarplan 2022 van Lieven de Key). Lieven de Key lijkt dus voor te sorteren op zo'n 320 woningen per jaar tot 2026. De redenering is een rekensom hoeveel panelen en daken nodig zijn om 1,6 MW aan zonnepanelen te plaatsen. De doelen en voorwaarden in de subsidieregeling zonnemotor spreken daarentegen over het streven naar een maximale inzet van alternatieve energiebronnen, waaronder zonnepanelen. Lieven de Key lijkt te redeneren vanuit een afgesproken minimum. Arcade pleit voor het uitgaan van maximale doelen: overall waar het kan zonnepanelen plaatsen. Arcade neemt verder aan dat de zin in bovengenoemd citaat: "het inmiddels vastgestelde zonnepanelenbeleid", een vergissing is.*



Het betreft hier de interne besluitvorming ('voorgenomen besluit') van de directie van Lieven de Key. Vervolgens is dit besluit ter advisering aan u voorgelegd, waarna definitieve besluitvorming plaatsvindt. Voor de volledigheid had dit in het Jaarplan vermeld kunnen worden.

Wij hebben gekeken naar de inzet zoals we deze in de Samenwerkingsafspraken 20-23 hebben afgesproken. De benodigde bedragen hiervoor zijn opgenomen in de meerjarenbegroting. Het zonnepanelen beleid is onderdeel van een groter beleidsplan energietransitie waarbij de Key kiest voor CO2 reductie. Uit dat beleidsplan volgen meer maatregelen die uiteindelijk leiden tot een samenstelling van maatregelen die we maximaal kunnen toepassen bij investeringen.

Principes en alternatieve voorstellen

7. *Maximaliseer de inspanningen*

Arcade wil dat de huurders en Lieven de Key samen zoveel als mogelijk hun steentje bijdragen aan een groene toekomst voor Amsterdam. Dat betekent dat wij er groot voorstander van zijn dat op alle daken waar het mogelijk is, het maximum aantal zonnepanelen geplaatst zal worden. De zonnemotor subsidie van de gemeente dringt hier ook op aan. Maximalisering van alternatieve energiebronnen, waaronder zonnepanelen, wordt in de verantwoording van die regeling een belangrijk doel genoemd.

Zie onze reactie hierboven.

8. *Alle huurders in een complex moeten van de plaatsing van de zonnepanelen op hun dak kunnen profiteren*

Arcade is van mening dat er binnen een complex geen scheiding zou mogen bestaan tussen huurders die wel van zonnepanelen profiteren en huurders die dat niet doen. Intekening op basis van "wie het eerst komt, het eerst maalt" zal extra ongelijkheid creëren tussen huurders: huurders met meer geld, meer toegang tot de Nederlandse taal en tot de digitale wereld zullen zich bewuster en sneller inschrijven. Andere huurders zullen buiten de boot vallen.

Bij de aansluiting van zonnepanelen op de individuele woningen hebben we te maken met een beperkt dakoppervlak. Het is daarom niet (altijd) mogelijk om alle huurders in het complex te laten profiteren. We willen graag dat het voordeel van de 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. We kennen uiteraard de inkomenssituaties niet van onze bewoners. We hebben daarom voorgesteld om een pilot te starten waarbij we huurders het eerste jaar €100,00 korting geven. We hopen dat daarmee de drempel voor huurders met een laag inkomen lager wordt.

9. *CVZ-panelen als start*

Arcade is voorstander van het starten met het aanleggen van zonnepanelen voor het energiegebruik van de algemene voorzieningen in een complex: liften, ledverlichting bergingen, galerijen etc. Dit als bijna de enige mogelijkheid om snel aan de voorwaarden van de subsidies te voldoen.

Dit uitgangspunt delen wij met u.

10. Combinatie CVZ- en individuele zonnepanelen moet mogelijk zijn. Punt 3 geldt wel alleen als het óók beleid wordt om naast de CVZ-panelen in eventueel een latere fase zonnepanelen voor individueel gebruik en/of verlaging energierekening door afdracht aan netwerk te plaatsen.

Bij grote daken op complexen is een combinatie mogelijk.

11. Doe recht aan initiatieven van bewonerscommissies die al jaren vragen om zonnepanelen. Gebruik hen om mensen te enthousiasmeren en kijk of hun complex als 1 van de eerste in aanmerking kan komen.

Voor de selectie van complexen haken we aan op het planmatig onderhoudsplan. We hebben selectiecriteria opgesteld: op dit moment kijken we voornamelijk naar de complexen die de laatste 8 jaar dakonderhoud hebben gehad, of waarbij in de aankomende 2 jaar dakonderhoud op de planning staat. Bij CVZ complexen kijken we naar hoog stroomverbruik, zodat huurders in de hoogte van de afrekening van de collectieve elektra een verschil merken.

Een selectie criterium nu is niet of een bewonerscommissie een verzoek heeft gedaan. We snappen dit advies en het is een mooi uitgangspunt, maar voor ons is de projectenplanning leidend omdat we daarmee het meest doelmatig omgaan met onze middelen.

12. Voorkeur voor afdracht opgewekte energie aan netwerk energieleveranciers. Arcade heeft een sterke voorkeur om de opgewekte energie terug te leveren aan een energieleverancier en dit te vertalen naar de rekeningen van alle huurders. Hoe dit uitgewerkt moet worden zou onderwerp van discussie moeten zijn. Bijkomende voordelen zijn velerlei:

- er hoeven geen leidingen doorgetrokken te worden naar de individuele woningen, wat scheelt in materiaal(kosten en afval).*
- Geen inschrijvingsprocedures meer*
- Geen klachten over willekeur en andere procesklachten*
- Toekomstige huurders delen ook in de pret, dus niemand wordt achtergesteld/bij voorbaat uitgezonderd.*

In de subsidievoorwaarden zonnepanelen wordt ook de eis gesteld dat huurders duidelijk profijt moeten hebben van de plaatsing van zonnepanelen. Er staat geen eis dat de zonnepanelen rechtstreeks verbonden moeten worden met de individuele woningen. Sinds april 2021 is rechtstreekse afdracht aan energieleveranciers ook toegestaan. Zie in de bijlage 'brief minister ontwerpbesluit BTIV', onder pagina 48 'Duurzame energieopwekking.

We begrijpen het voordeel van de voorkeur van Arcade en zullen in de toekomst mogelijkheden zoeken om dit op deze manier te doen. Op dit moment is het geen interessante optie omdat het niet gunstig is voor de financiële opbrengst voor de huurder en voor Lieven de Key. Maar het is goed om hierover in gesprek te blijven.

13. Circulariteit en afvalverwerking. In het gesprek bleek dat met deze vragen nog geen rekening gehouden is bij het bepalen van het beleid. Arcade dringt erop aan in het opstellen van het beleid voor de hele energietransitie de circulariteit van de zonnepanelen en de eventuele afvalverwerking uit te werken.

We zijn ons bewust van het probleem rondom afvalverwerking en vinden dit een terechte opmerking van Arcade. Circulariteit is een onderwerp wat nog een plek moet krijgen binnen Lieven de Key. De markt is er nog niet op gericht: de zoektocht naar oplossingen is nog gaande.



Zoals in het overleg met u op 25 januari 2022 gesteld, gaan we dit met de partij met wie we willen gaan werken navragen.

- 14. De prijs van 2 euro per paneel per maand voor individuele huurders zoals voorgesteld in de individuele regeling lijkt Arcade redelijk. In ons tegenvoorstel gaan we uit van een maximale hoeveelheid zonnepanelen op een dak en van een verdeling van de opbrengsten onder alle huurders, wat betekent dat de prijs van 2 euro per maand per geplaatst paneel (behalve die voor de CVZ-meter) dan ook verdeeld zou moeten worden over alle huurders. Een andere oplossing zou kunnen zijn om af te spreken hoeveel procent van de opbrengst door Lieven de Key mag worden ingehouden voor installatie en onderhoud en vervanging.*

Uw suggestie is een mooi tegenvoorstel. We gaan bij onze adviseur na of dit kan. Wij zien een aantal knelpunten, maar willen dit bespreken met onze adviseur. In de praktijk betekent dit dat we voor ieder complex 70% akkoord van de huurders op moeten halen, omdat de hoeveelheid panelen doorwerken in de maandelijkse bijdrage voor de huurders. Gezien de voorwaarde in de subsidie dat de panelen voor de zomer gelegd moeten zijn, willen we doorwerken en kiezen we nu voor pragmatisch handelen. We willen deze suggestie meenemen voor ons beleid in de komende jaren.

- 15. Koppeling aan andere initiatieven rond energiebeleid. Volgens Arcade dient het zonnepanelenbeleid gekoppeld te worden aan initiatieven zoals:*
 - De fixbrigade (combinatie energiecoaches en tegelijkertijd toepassen van kleine maatregelen voor isolatie). De subsidievoorwaarden van zonnemotor vragen ook om zonnepanelenbeleid te koppelen aan initiatieven om mensen aan het werk te helpen.*
 - Koppeling aan de voorlichting over, plus het mogelijk maken van, overstap op elektrisch koken. Dit staat ook in het jaarplan 2022 van Lieven de Key (pagina 18). Arcade is van mening dat de doelen voor overstap op elektrisch koken in het jaarplan 2022 te beperkt zijn en opgeschroefd dienen te worden: meer bekendheid daaraan geven, o.a. maar niet alleen door koppeling aan dit zonnepanelenbeleid.*
 - Bekijk ook altijd de mogelijkheid tot vergroening c.q. waterproof maken van de daken in combinatie met de plaatsing van zonnepanelen.*

Dank voor het delen van uw suggesties. Wij zien zeker het belang van een koppeling met andere initiatieven. Dit zien wij als onderdeel van het gehele energietransitie plan.

Conclusie Arcade en reactie van Lieven de Key

- 1. Alle huurders dienen zoveel mogelijk profijt van het nieuwe zonnepanelenbeleid van Lieven de Key te hebben.*

Dit is niet het doel van ons beleidsplan zonnepanelen bij Lieven de Key. Het is helaas niet mogelijk om alle huurders te laten profiteren van het zonnepanelenbeleid. Er zijn complexen die qua daken gewoonweg niet geschikt zijn voor zonnepanelen. We hebben in ons beleidslijn zonnepanelen twee uitgangspunten opgenomen waarmee we de komende jaren velen daken van onze complexen kunnen voorzien van zonnepanelen. We kiezen hierbij alleen voor gebruik door huurders in het pand zelf.

Het beleidsplan zonnepanelen bij Lieven de Key is onderdeel van het gehele beleidsplan energietransitie van Lieven de Key. De Key gaat zich richten op het terugdringen van CO2 en kiest hiervoor de maatregelen die passend zijn voor de complexen. Voor het ene complex is dat zonnepanelen, voor het andere complex is dat aansluiting op een warmtenet. Voor een derde complex is dat wellicht een combinatie van maatregelen.



- 2. Lieven de Key dient te streven naar een maximalisering van de plaatsing van zonnepanelen per dak/complex. De huidige doelen zijn te beperkt.*

Ook hierbij geldt dat het plan onderdeel is van het energietransitieplan. Door te maximaliseren op een onderdeel, kunnen andere maatregelen niet uitgevoerd worden. De samenwerkingsafspraken geven de kaders aan op de onderdelen die we in ieder geval zullen realiseren. Daarnaast kijken we wat verder nodig is en wat mogelijk is qua maatregelen.

- 3. Arcade onderschrijft de strategie van CVZ-panelen: eerst en snel, mits, en alleen mits het mogelijk blijft dat ook op die CVZ-daken waar dat kan meer (individuele) panelen geplaatst kunnen worden.*

Deze conclusie delen wij met u.

- 4. Een overweging zou kunnen zijn om het advies te splitsen, mits voldaan kan worden aan conclusie punt 3: eerst een advies wat betreft CVZ-panelen, om de zonnemotor subsidie van de gemeente Amsterdam niet mis te lopen. Na akkoord hierover uitgebreid samenwerken om een maximaal beleid voor zonnepanelen voor individuele huurders te ontwikkelen.*

Het beleid is voor meerdere jaren en op basis daarvan maken we een planning. We hebben nu twee richtingen opgenomen die we als beleid willen. In de uitvoering kunnen we zwaartepunten leggen. Omdat we het leggen van zonnepanelen op daken koppelen aan onze onderhoudsplanning, willen we wel beide opties open houden. Het verschilt per dak wat de beste optie is.

- 5. Arcade is van mening dat het zonnepanelenbeleid gekoppeld zou moeten worden aan doelen op het gebied van de circulariteit van de zonnepanelen en het voorkomen van het creëren van een afvalberg van niet te hergebruiken zonnepanelen; advies is om dit op te nemen in het algemene energietransitie-beleid dat binnenkort aan Arcade voorgelegd gaat worden.*

Circulariteit is een onderwerp wat nog een plek moet krijgen binnen Lieven de Key. In de markt is de zoektocht naar oplossingen nog gaande. Dat geldt ook voor de partij die wij hebben geselecteerd. Wij stimuleren de markt om meer aan circulariteit te gaan werken door in komende aanbestedingen hier aandacht voor te vragen.