

Advies/ instemming HuurdersBIJ1 m.b.t. Beleidskaders en vergoedingen Zonnepanelen

Met inachtneming de Wet Overleg Huurders Verhuurder

Inleiding

In het verleden heeft het voorgaande bestuur zich hard gemaakt voor PV-panelen op de daken van huurders. Het credo toen was isoleren levert meer op en dat is zo.

Inmiddels zijn we enkele jaren en ervaringen, evenals een energiecrisis verder. We komen nu tot de conclusie dat PV-panelen de huurder wel direct voordeel oplevert, een goede en maatschappelijk verantwoorde ontwikkeling.

HuurdersBIJ1 is voorstander van het zoveel mogelijk toepassen van energiebesparende maatregelen voor alle woningen om daarmee de woonlasten van de huurder te verlagen.

Het aanbrengen van zonnepanelen is één van de beschikbare maatregelen.

HuurdersBIJ1 heeft een werkgroep ingesteld, bestaande uit de bestuursleden Karin Goldenbeld, Ron Baum en Eeuwe Kuiper, welke ondersteund wordt door Maarten Groen van de Woonbond.

Zij hebben de notitie Beleidskaders Zonnepanelen met u besproken.

Er zijn vele vragen gesteld en deze zijn beantwoord.

Volgens HuurdersBIJ1 dienen energiebesparende maatregelen als eerste beschikbaar te komen voor de woningen waar er sprake is van een slechte energetische kwaliteit of waar de woonlasten voor de huurder verhoudingsgewijs erg hoog zijn door de energielasten.

Zoals in diverse overleggen al gemeld is HuurdersBIJ1 voorstander van extra inspanningen/investeringen van het woonbedrijf t.a.v. de verduurzaming van woningen.

Instemming

Het woonbedrijf kiest er voor de afrekening plaats te laten vinden via de servicekosten. Dit betekent dat hier volgens de WOHV instemming vereist is van de huurdersorganisatie.

We spitsen onze instemming in tweedelen:

- A. Het ZEI-beleid
- B. De vergoeding voor ZEI

AD 1

HuurdersBIJ1 kan zich vinden in uw voorkeursscenario waarbij op eengezinswoningen panelen worden geplaatst en gekoppeld aan de individuele meters. Hierdoor profiteert de huurder direct. Indien in complexen de aansluiting op de individuele meterkast niet te realiseren is of alleen tegen veel te hoge kosten zijn ook wij voorstander van de aansluiting op de collectieve voorzieningen zodat de huurder dit profijt terugziet in lagere servicekosten. Wij kunnen ons vinden in de uitgangspunten t.a.v. het plaatsen van zonnepanelen op een woning evenals de uitgangspunten t.a.v. aanleg en beheer. Overigens willen we hierover nog wel nadere informatie ontvangen als het gaat over privacy en een contract met derden.

AD 2

De door woonbedrijf gehanteerde vergoeding roept vragen op en we kunnen ons onvoldoende vinden in het gestelde tarief en de gehanteerde rekenmethode.

Met beiden stemmen we nu nog niet in.

Graag leggen we uit wat onze bezwaren zijn:

- Het rendement van het gemiddelde paneel is gesteld op 0,86, dit is o.i. te hoog;
- De kWh prijs van € 0,40 is te gunstig en niet betrouwbaar genoeg voor de toekomst. Volgens bron CAP/PLB is € 0,29 een realistischer prijs;
- De monitoringskosten mogen niet worden doorgevoerd volgens de Huurcommissie;
- Verhogen over BTW mag niet wel over de nettoprijs. We zien overigens zelden dat er op basis van servicekosten geïndexeerd wordt. We vragen ons af of dit zo kan. (Dit wordt nog nagevraagd);
- Het percentage eigengebruik is o.i. te hoog t.o.v. wat landelijk wordt aangegeven, nl. geen 33% maar 25%. Het is voor ons niet te herleiden of dit eigen verbruik is verwerkt in de berekening;
- Voor ons is niet duidelijk of er rekening wordt gehouden met eigen gebruik.
- De Woonbond, welke ons adviseerde, hanteert de cijfers van het NIBUD/CAP/PLB.

Het huidige prijsniveau van de panelen wordt voor ruim 40% verhoogd door een niet terechte doorrekening van kosten. In de uitwerking in de bijlage gaat het om 6 panelen. Bij 8 panelen valt het voordeel voor de huurder ongunstiger uit. Omdat de extra opbrengst in kWh op de langere termijn niet of minder gesaldeerd wordt. Daarnaast gaat het woonbedrijf uit van te gunstige tarieven.

In de bijlage treft u behorende bij onze aanbevelingen een uitwerking van bovenstaande punten. Vanzelfsprekend zijn we bereid om het e.e.a. toe te lichten en van gedachten te wisselen om tot overeenstemming te komen.

Eeuwe Kuiper
Voorzitter HuurdersBIJ1

Bijlage uitwerking punten:

Kosten voor onderhoud en monitoring

Het woonbedrijf wil hiervoor kosten in rekening brengen van € 50, per jaar ongeacht het aantal panelen. De huurcommissie geeft in haar beleidsboek aan dat dit niet mag en kan. In het geval van 6 panelen gaat het om een bedrag van € 0,69 per paneel per maand.

Zie link: <https://www.avinci.nl/nieuws/beleid-huurcommissie-inzage-zonnepanelen/>

In het beleidsboek van de huurcommissie staat ook dat onderhoud en monitoring niet doorgerekend moeten worden.

Roerend of niet:

Zonnepanelen kunnen een wezenlijk onderdeel uitmaken van de installatie van de woning. Meestal is er een (hybride) warmtepomp aanwezig met een boiler. Ook kunnen zonnepanelen een bijdrage leveren aan het functioneren van een WTW-installatie. Indien dit zo is kunnen de zonnepanelen als onroerende zaak worden beschouwd en behoort het tot de kale huurprijs gerekend te worden. Beleidsmatig wordt dit onvoldoende specifiek gemaakt.

Btw-plicht

Het woonbedrijf wil de 21% BTW doorberekenen aan de eindgebruiker. Feitelijk lijkt dat een juiste keus. Echter het woonbedrijf geeft aan dat dit recent door de fiscus is besloten.

Maarten Groen en een collega van de Woonbond hebben dit nagezocht. Het blijkt dat er in 2013 reeds een standpunt over in is genomen door de fiscus en in februari 2018 nogmaals. In april 2018 is er al een uitzonderingsgrond gemaakt zie brief fiscus. Het is totaal niet helder of dit wel of niet moet omdat de aanschaf van zonnepanelen van BTW zijn vrijgesteld. Vooralsnog lijkt dit een onnodige verzwarende van het maandbedrag. Bovendien kan de index niet over de 21% BTW berekend worden.

Zie link: <https://caraad.com/woningcorporaties-verhuur-van-zonnepanelen-btw-belast/>

Als tegenbericht zie de brief van de fiscus van april 2018. Bijgevoegd als bijlage.

Ligging en rendementsfactor

Het woonbedrijf gaat uit van een rendementsfactor van 86%. In de regel wordt 85% gehanteerd voor de meest gunstige en ideale opstelling (op het zuiden, vrij van schaduw en onder een hoek van 35 graden). Bijna geen enkel dak heeft dat. We adviseren dan ook om de laagste rendementsfactor te gebruiken om zo geen verkeerde of onjuiste verwachtingen te wekken bij de bewoner. We stellen voor om 75% te gebruiken

Prijs per paneel per maand

De prijs is nu opgebouwd uit investering teruggerekend naar 20 jaar afschrijving, BTW en onderhoud monitoring. De laatste twee hebben we hierboven besproken.

De prijs zonder 21% BTW is € 2,48, als daar ook onderhoud en monitoring van afgaan is er een nettoprijs per paneel per maand van € 1,81. Het betreft hier de investeringskosten afgezet in een afschrijvingsperiode van 20 jaar. De huurcommissie hanteert 10 jaar met een herwaardering op rendement.

Aan kosten wordt dus € 1,21 per paneel per maand doorberekend. Bij 6 panelen is dit € 87,12 per jaar. Wanneer de indexatie er nog bij komt gaan deze kosten nog harder stijgen met minimaal € 1,60 in 10 jaar komen we rond de € 100,- uit. Indien je acht panelen hebt ben je per paneel minder kosten kwijt.

Indexatie

Het is bij servicekosten normaal om elk jaar een afrekening te sturen en mogelijk het voorschotbedrag aan te passen op basis van de eindafrekening en/of nieuwe offerte van de dienstverlener. Bij zonnepanelen is er geen sprake van afrekenen per jaar en ook niet een verhoging immers die is niet gebaseerd op iets. De investering is al gedaan en levert feitelijk geen extra kosten op gedurende de afschrijvingstermijn. Het indexeren heeft feitelijk geen grondslag en is daarmee lastig toe te passen. HuurdersBIJ1 adviseert om geen indexatie toe te passen en een iets hoger tarief per paneel te hanteren bijvoorbeeld € 2,-

Gebruikte waarden door woonbedrijf

We stellen dat de gebruikte waarde op basis van Gaslicht.com onvoldoende houvast bieden naar de toekomst. Uit onderzoek blijkt met de huidige prijsontwikkeling dat € 0,40 per kWh te gunstig is. Vanuit PBL, CAF wordt aangegeven dat het over de het geheel reëler is om met € 0,29 per kWh te rekenen en een terug lever tarief van € 0,08.

In de onderstaande tabellen een uitwerking met;

- € 3,00 per paneel en indexatie
- Zonder indexatie
- De nettoprijs

We gebruiken het verbruik van een 2 persoonshuishouden (2700 kWh) en een rendement van 75 %

Prijsstelling zoals woonbedrijf deze hanteert

Berekening voor servicekosten bij PV panelen		Gele vakken zijn te wijzigen																TLV % kaal levertarief	
Jaarverbruik huurder	2.700 kWh	see																80%	
Stroomprijs	€ 0,29 kWh	Op de lange termijn is €0,30 een realistisch bedrag per kWh																21%	
Terugleververgoeding	€ 0,08 kWh	80% van het kale levertarief zie rechts																Stroom prijs inc belasting	€ 0,29
Eigen verbruik	31%	Bij 100% opgesteld vermogen 22%, bij 30% opgesteld vermogen 42% cap op 150% opgesteld vermogen																Energie belasting inc BTW	€ 0,15
Aantal panelen	6																	Kale levertarief inc BTW	€ 0,14
Wattpiek paneel	405	tegenwoordig meestal 350 Wp tot 400Wp per paneel																Kale levertarief ex BTW	€ 0,11
Opbrengst in % per Piekwattuur	75%	Bij minst gunstige ligging																Terugleververgoeding	€ 0,08
Jaaropbrengst in kWh	1.823	bij voorkeur ongeveer even veel al verbruik																	
Servicekosten per paneel	€ 3,00																		
Jaar	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038			
Albouw saldering	100%	100%	64%	64%	55%	46%	37%	28%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%			
Eigen verbruik	567	567	567	567	567	567	567	567	567	567	567	567	567	567	567	567			
teruglevering naar het net	1.256	1.256	1.256	1.256	1.256	1.256	1.256	1.256	1.256	1.256	1.256	1.256	1.256	1.256	1.256	1.256			
Afnamen van Net	2.133	2.133	2.133	2.133	2.133	2.133	2.133	2.133	2.133	2.133	2.133	2.133	2.133	2.133	2.133	2.133			
Overproductie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
Te salderen	1.256	1.256	804	804	691	578	465	352	-	-	-	-	-	-	-	-			
Teruglevering laag	-	-	452	452	565	678	791	904	1.256	1.256	1.256	1.256	1.256	1.256	1.256	1.256			
Opbrengst in euro's / mnd	€ 44,04	€ 44,04	€ 36,13	€ 36,13	€ 34,16	€ 32,18	€ 30,20	€ 28,22	€ 22,07	€ 22,07	€ 22,07	€ 22,07	€ 22,07	€ 22,07	€ 22,07	€ 22,07			
Servicekosten (€ per 6 paneel/permaar	€ 18,00	€ 18,36	€ 18,73	€ 19,10	€ 19,48	€ 19,87	€ 20,27	€ 20,68	€ 21,09	€ 21,51	€ 21,94	€ 22,38	€ 22,83	€ 23,28	€ 23,75	€ 24,23			
Netto resultaat Huurder	€ 26,04	€ 25,68	€ 17,41	€ 17,03	€ 14,67	€ 12,30	€ 9,93	€ 7,55	€ 0,98	€ 0,56	€ 0,13	-€ 0,31	-€ 0,76	-€ 1,22	-€ 1,68	-€ 2,16			
Toelichting																			
Albouw saldering	De getallen hier komen uit het wetsvoorstel dat nu voorligt in de kamer																		
Eigen verbruik	Verbruik x percentage eigen verbruik. Dit deel gaat altijd tegen de hoge stroomprijs																		
Invoeding op het net	Opbrengst panelen minus eigen verbruik																		
Overproductie	Als de panelen meer opbrengen dan totaal verbruik. Dit deel gaat altijd tegen lage stroomprijs																		
Te salderen	Het deel dat te salderen is hier wordt ook eventuele overproductie afgetrokken																		
Teruglevering laag	Invoeding minus te salderen																		

Prijsstelling zonder indexatie (met BTW en kosten voor onderhoud en monitoring)

Berekening voor servicekosten bij PV panelen		Gele vakken zijn te wijzigen																TLV % kaal levertarief	
Jaarverbruik huurder	2.700 kWh	see																80%	
Stroomprijs	€ 0,29 kWh	Op de lange termijn is €0,30 een realistisch bedrag per kWh																21%	
Terugleververgoeding	€ 0,08 kWh	80% van het kale levertarief zie rechts																Stroom prijs inc belasting	€ 0,29
Eigen verbruik	31%	Bij 100% opgesteld vermogen 22%, bij 30% opgesteld vermogen 42% cap op 150% opgesteld vermogen																Energie belasting inc BTW	€ 0,15
Aantal panelen	6																	Kale levertarief inc BTW	€ 0,14
Wattpiek paneel	405	tegenwoordig meestal 350 Wp tot 400Wp per paneel																Kale levertarief ex BTW	€ 0,11
Opbrengst in % per Piekwattuur	75%	Bij minst gunstige ligging																Terugleververgoeding	€ 0,08
Jaaropbrengst in kWh	1.823	bij voorkeur ongeveer even veel al verbruik																	
Servicekosten per paneel	€ 3,00																		
Jaar	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038			
Albouw saldering	100%	100%	64%	64%	55%	46%	37%	28%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%			
Eigen verbruik	567	567	567	567	567	567	567	567	567	567	567	567	567	567	567	567			
teruglevering naar het net	1.256	1.256	1.256	1.256	1.256	1.256	1.256	1.256	1.256	1.256	1.256	1.256	1.256	1.256	1.256	1.256			
Afnamen van Net	2.133	2.133	2.133	2.133	2.133	2.133	2.133	2.133	2.133	2.133	2.133	2.133	2.133	2.133	2.133	2.133			
Overproductie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
Te salderen	1.256	1.256	804	804	691	578	465	352	-	-	-	-	-	-	-	-			
Teruglevering laag	-	-	452	452	565	678	791	904	1.256	1.256	1.256	1.256	1.256	1.256	1.256	1.256			
Opbrengst in euro's / mnd	€ 44,04	€ 44,04	€ 36,13	€ 36,13	€ 34,16	€ 32,18	€ 30,20	€ 28,22	€ 22,07	€ 22,07	€ 22,07	€ 22,07	€ 22,07	€ 22,07	€ 22,07	€ 22,07			
Servicekosten (€ per 6 paneel/permaar	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00			
Netto resultaat Huurder	€ 26,04	€ 26,04	€ 18,13	€ 18,13	€ 16,16	€ 14,18	€ 12,20	€ 10,22	€ 4,07	€ 4,07	€ 4,07	€ 4,07	€ 4,07	€ 4,07	€ 4,07	€ 4,07			
Toelichting																			
Albouw saldering	De getallen hier komen uit het wetsvoorstel dat nu voorligt in de kamer																		
Eigen verbruik	Verbruik x percentage eigen verbruik. Dit deel gaat altijd tegen de hoge stroomprijs																		
Invoeding op het net	Opbrengst panelen minus eigen verbruik																		
Overproductie	Als de panelen meer opbrengen dan totaal verbruik. Dit deel gaat altijd tegen lage stroomprijs																		
Te salderen	Het deel dat te salderen is hier wordt ook eventuele overproductie afgetrokken																		
Teruglevering laag	Invoeding minus te salderen																		

Prijsstelling op basis van het nettobedrag.

Berekening voor servicekosten bij PV panelen		Gele vakken zijn te wijzigen																
Jaarverbruik huurder	2.700 kWh																TLV % kaal levertarif	80%
Stroomprijs	€ 0,29 kWh	Op de lange termijn is €0,30 een realistisch bedrag per kWh															BTW %	21%
Terugleververgoeding	€ 0,08 kWh	80% van het kale levertarif zie rechts															Stroom prijs inc belasting	€ 0,29
Eigen verbruik	31%	Bij 100% opgesteld vermogen 22%, bij 30% opgesteld vermogen 42% cap op 150% opgesteld vermogen															Energie belasting inc BTW	€ 0,15
Aantal panelen	6																Kale levertarif inc BTW	€ 0,14
Wattpiek paneel	405	tegenwoordig meestal 350 Wp tot 400Wp per paneel															Kale levertarif ex BTW	€ 0,11
Opbrengst in % per Piekwattuur	75%	Bij minst gunstige ligging															Terugleververgoeding	€ 0,08
Jaaropbrengst in kWh	1.823	bij voorkeur ongeveer even veel al verbruik																
Servicekosten per paneel	€ 1,81																	
Jaar	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038		
Albouw saldering	100%	100%	64%	64%	55%	46%	37%	28%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%		
Eigen verbruik	567	567	567	567	567	567	567	567	567	567	567	567	567	567	567	567		
teruglevering naar het net	1.256	1.256	1.256	1.256	1.256	1.256	1.256	1.256	1.256	1.256	1.256	1.256	1.256	1.256	1.256	1.256		
Afnamen van Net	2.133	2.133	2.133	2.133	2.133	2.133	2.133	2.133	2.133	2.133	2.133	2.133	2.133	2.133	2.133	2.133		
Overproductie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Te salderen	1.256	1.256	804	691	578	465	352	240	127	15	-	-	-	-	-	-		
Teruglevering laag	-	-	452	452	565	678	791	904	1.256	1.256	1.256	1.256	1.256	1.256	1.256	1.256		
Opbrengst in euro's / mnd	€ 44,04	€ 44,04	€ 36,13	€ 36,13	€ 34,16	€ 32,18	€ 30,20	€ 28,22	€ 22,07	€ 22,07	€ 22,07	€ 22,07	€ 22,07	€ 22,07	€ 22,07	€ 22,07		
Servicekosten (€ per 6 paneel/permaar	€ 10,86	€ 10,86	€ 10,86	€ 10,86	€ 10,86	€ 10,86	€ 10,86	€ 10,86	€ 10,86	€ 10,86	€ 10,86	€ 10,86	€ 10,86	€ 10,86	€ 10,86	€ 10,86		
Netto resultaat Huurder	€ 33,18	€ 33,18	€ 25,27	€ 25,27	€ 23,30	€ 21,32	€ 19,34	€ 17,36	€ 11,21	€ 11,21	€ 11,21	€ 11,21	€ 11,21	€ 11,21	€ 11,21	€ 11,21		
Toelichting																		
Albouw saldering	De getallen hier komen uit het wetsvoorstel dat nu voorligt in de kamer																	
Eigen verbruik	Verbruik x percentage eigen verbruik. Dit deel gaat altijd tegen de hoge stroomprijs																	
Invoeding op het net	Opbrengst panelen minus eigen verbruik																	
Overproductie	Als de panelen meer opbrengen dan totaal verbruik. Dit deel gaat altijd tegen lage stroomprijs																	
Te salderen	Het deel dat te salderen is hier wordt ook eventuele overproductie afgetrokken																	
Teruglevering laag	Invoeding minus te salderen																	