

Bo-Ex
T.a.v. mevr. M. Eleveld
Postbus 3151
3502 GD Utrecht



Datum 8 mei 2018
Refr.nr.: 05/XJ/Advies
Betreft: Adviesaanvraag Zonnepanelen

Geachte mevrouw Eleveld,

Op 30 maart ontving STOK uw aanvraag voor een advies over het in rekening brengen van een vergoeding aan huurders die gebruik maken van het aanbod van Bo-Ex voor zonnepanelen. Volgens de Overlegwet heeft STOK daarbij instemmingsrecht. In deze brief leest u onze reactie op uw adviesaanvraag.

Inleiding

Voor de afhandeling van deze adviesaanvraag heeft STOK op dinsdagavond 1 mei een themabijeenkomst georganiseerd. Deze avond werd door 12 personen, die samen 6 bewonerscommissies vertegenwoordigden, bezocht. Toen zijn ook de ervaringen die de bewonerscommissie *Biltsche Grift*, het enige complex dat tot nog toe zonnepanelen heeft gekregen, uitgewisseld. De uitkomsten van deze themabijeenkomst zijn in dit advies verwerkt.

Adviesaanvraag

De dubbele insteek die Bo-Ex kiest voor de inzet van zonnepanelen in de zin van duurzaamheid en het beperken van de woonlasten, wordt door volledig STOK onderschreven. Met dien verstande dat de duurzaamheid door ons als belangrijkste reden wordt aangemerkt. Gelet op de ontwikkelingen en de toekomstig noodzakelijke energietransitie onderkent STOK vanuit dit gezichtspunt de noodzaak om met zonnepanelen te gaan werken.

Daarnaast ziet STOK ook de ontwikkelingen naar 'gasloos wonen'. STOK is van mening dat wij aan de vooravond staan van grote veranderingen. De (technische) ontwikkelingen gaan snel en niemand kan op dit moment de consequenties daarvan overzien. STOK ziet de overstap naar zonnepanelen als een van de eerste stappen in de energietransitie. Vanuit dit perspectief en met de (beperkte) kennis die wij op dit moment hebben heeft STOK uw adviesaanvraag beoordeeld.

Tijdens de bijeenkomst stonden twee vragen centraal:

1. Zouden de bewonerscommissies onder de door Bo-Ex geschetste situatie willen deelnemen aan het zonnepanelenproject en
2. Akkoord gaan met de voorgestelde verdeling van de lasten en baten?

Een overgrote meerderheid was daar voor te vinden (er waren géén tegenstemmen), maar er waren wel de nodige op- en aanmerkingen. Die vloeiden grotendeels voort uit het inzicht dat er bij duurzaamheid een heleboel meer komt kijken dan alleen wat zonnepanelen, en dat dat 'meer' daar geheel niet van los gezien kan worden. Deze kwesties komen in de volgend onderdelen aan bod:

- A. Kanttekeningen aangaande het proces tot en met de communicatie
- B. Kanttekeningen aangaande de financiële aspecten.
- C. Overige kwesties.

A. Kanttekeningen aangaande het proces tot en met de communicatie.

Opmaat Veeartsenijstraat

Het zonnepanelenproject Veeartsenijstraat is op verzoek van een aantal bewoners gestart. Daarin werd in onderling overleg tussen bewoners, Bo-Ex en Energie-U gezocht naar de meest passende oplossing. Dit traject heeft uiteindelijk lang geduurd en de consequenties van de keuzes waren voor de deelnemers niet altijd duidelijk.

STOK is erg benieuwd naar evaluatie van dit project en vraagt u te zijner tijd ons over de uitkomsten te informeren.

Betrekken van bewoners

U geeft aan dat u graag wilt aansluiten bij de wensen en financiële mogelijkheden van de huurders. Daarvoor geeft en benoemt u een aantal criteria voor de selectie van de clusters die geschikt zijn voor zonnepanelen.

Op pagina 2 van uw adviesaanvraag staat onder het kopje 'Plan van aanpak richting bewoners'; de opmerking dat de uitwerking *bij voorkeur* wordt besproken met een in het cluster aanwezige bewonersvertegenwoordiging. STOK is van mening dat '*bij voorkeur*' niet van toepassing is, maar plannen *altijd* met een bewonersvertegenwoordiging moeten worden besproken.

Om dat proces in de toekomst sneller op te starten en voorspoediger te laten verlopen, worden door STOK de volgende twee benaderingen voorgesteld:

● Plan van aanpak (procesmatig)

1. Bo-Ex informeert STOK en bewonerscommissie welke complexen/clusters zij wil benaderen voor zonnepanelen. Is er geen bewonerscommissie, dan kan deze gelegenheid worden aangegrepen om te proberen een bewonerscommissie op te richten.
2. Er wordt een concept plan van aanpak voorgelegd aan de bewonerscommissie/-vertegenwoordiging. Dit plan betreft alle elementen van het plan. (Zie onderstaande uitwerking.)
3. De bewonerscommissie/-vertegenwoordiging overlegt over - en becommentarieert het plan.
4. Het plan wordt aangepast. Dit leidt tot een tweede concept plan.
Het laatste concept plan wordt op een inspraakavond voorgelegd aan alle bewoners. Dit kan leiden tot aanpassing van - of aanvullingen op het plan.
6. Het plan wordt aangepast en opnieuw besproken met de bewonerscommissie/-vertegenwoordiging.
7. Daarna wordt een definitief voorstel gemaakt.
8. Dit voorstel wordt, voorzien van een heldere uitleg, voorgelegd aan de individuele bewoners.

● Plan van aanpak (praktisch)

Het plan zou per cluster / complex uit de volgende onderdelen moeten bestaan:

1. Een gedetailleerd plan hoe de zonnepanelen gelegd worden.
2. Een technische omschrijving van de installatie(s).
3. De omschrijving van de werkzaamheden op complex- en woningniveau.
4. De consequenties voor de bewoners bij de aanleg van het systeem (duur, overlast).
5. Een overzicht van te verwachten opbrengsten in kWh en euro's op korte en lange termijn, rekening houdend met mogelijke wijzigingen in de salderingsregeling en de elektriciteitsstarieven.
6. Een overzicht van de servicekosten op korte en lange termijn, met inbegrip van mogelijke wijzigingen in de salderingsregeling en elektriciteitsstarieven.
7. De beschrijving van de wijze waarop inzicht in de kosten wordt gegeven indien bewoners hiertoe zouden verzoeken.

Communicatie

Uit ervaringen vanuit de Veeartsenijstraat is gebleken dat de communicatie met de individuele bewoners de nodige aandacht vraagt. De communicatie en uitleg moeten zodanig helder zijn dat de bewoners een bewuste keuze kunnen maken. Daarvoor vraagt STOK van Bo-Ex expliciet daar genoeg aandacht en tijd te besteden, zodat op individueel niveau de (financiële) voor- en nadelen van het plaatsen van zonnepanelen goed kunnen worden uitgelegd. Het is voor bewoners natuur-

lijk zaak weloverwogen kunnen kiezen of deelname aan het project zonnepanelen voor hen interessant is. Op basis van de ervaring met het project Veeartsenijstraat, verwacht STOK dat betere individuele informatie meer huurders zou kunnen doen besluiten om deel te nemen aan een zonnepanelenproject. Dat komt meer duurzaamheid alleen maar ten goede.

B. Kanttekeningen aangaande de financiële aspecten.

Financiële onderbouwing

Het in rekening brengen van een bijdrage van huurders voor deelname aan de zonnepanelen zou volgens de regels van de Huurcommissie via de servicekosten moeten gaan. Om dit te kunnen beoordelen komt u in uw adviesaanvraag met een tweetal tabellen, die dat financiële aspect onderbouwen. Daarover heeft STOK veel opmerkingen en vragen.

1. Uit uw notitie leiden wij af dat Bo Ex het voldoen aan de regels die de Huurcommissie stelt, het belangrijkste vindt. Voor de huurders is het vanzelfsprekend dat Bo-Ex aan deze regels moet voldoen. Voor STOK is het allerbelangrijkste de transparantie van de berekeningen. Daarom zijn wij van mening dat Bo-Ex in de toekomst tot op het niveau van de aankoopbonnen en facturen inzicht moeten geven aan de huurders.
2. In de algemene voorbeeldberekening (tabel 1 en 2) worden getallen en bedragen genoemd, maar in de tekst staat nergens aangegeven dat het om voorbeeldberekeningen gaat. Daardoor zou de informatie (ook) geïnterpreteerd kunnen worden als bedragen die voor alle aangeboden zonnepanelen zouden kunnen gelden. Bij de beoordeling van uw voorstel zijn wij er vanuit gegaan dat de gegevens in tabel 1 en 2 voorbeeldberekeningen zijn waarin u het principe van de 50/50 verdeling van de opbrengsten laat zien.
3. Dat betekent dat de werkelijk te betalen bijdrage voortaan per afzonderlijk project moet worden berekend.
4. De voorbeeldberekeningen zijn bovendien niet transparant. Wij zien graag deze voorbeeldberekening nader onderbouwd met concrete cijfers (o.a. over de investeringen, onderhoudskosten, administratiekosten, de geschatte opbrengst van de installatie per jaar aan Wattlek, enz.).
5. De investeringen vormen een belangrijke factor voor het bepalen van de hoogte bijdrage voor de huurder. Dat betekent dat bij de aankoop van panelen kritisch moet worden gelet op de prijs-kwaliteit verhouding en zoveel mogelijk grootschalig moet worden ingekocht (bij grotere aantallen kan immers meer korting worden bedongen).
6. Er moet zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van subsidieregelingen, waarbij het te behalen subsidievoordeel ten gunste van de huurders moet worden doorberekend.
7. Het bedrag dat Bo-Ex in rekening brengt voor de zonnepanelen is (volgens Bo-Ex) weliswaar lager dan de kosten die Bo-Ex zegt te moeten maken, maar die kosten zijn wel erg hoog. De kosten voor Bo-Ex zijn € 12,05 (bij 4 panelen van 280 Wattlek) en dat over een periode van 30 jaar. Voor dat bedrag kan € 3730,- vrijgemaakt worden (bij 3% rente). Dat komt bij 4 panelen van 300 Wattlek neer op € 3,10 per Wattlek. Dat is bijna het dubbele van de huidige marktprijs.
De marktprijs van zonnepanelen (geïnstalleerd en wel) ligt momenteel ruim onder de € 2,- per Wattlek. Bij IKEA is de huidige prijs zelfs € 1,70 per Wattlek. Bij € 2,- per Wattlek voldoet bij 4 panelen van 280 Wattlek een investering van € 2400,- en dat komt neer op € 9,14 per jaar gedurende 30 jaar bij 3% rente. Dat is niet substantieel meer dan wat de huurder in het voorstel van Bo-Ex gaat betalen aan servicekosten, namelijk € 8,-.
Hoe verklaart Bo-Ex deze -in vergelijking met andere op de markt gangbare prijzen- hoge kosten?
8. In de berekening in tabel 1 gaat Bo-Ex uit van een berekening inclusief onderhoudskosten. De huurcommissie stelt dat voor het bepalen van de gebruiksvergoeding alleen mag worden uitgegaan van de aankoopfactuur. Jaarlijkse onderhoudskosten en/of kosten van monitoring, kosten voor de tussentijdse vervanging van de omvormer of uitbreiding van het systeem met een accu mogen geen deel uitmaken van de berekening. Dat betekent dat de in tabel 1 berekende investering niet correct is.

9. In tabel 2 wordt alleen gesproken over de gemiddelde *besparing* in kWh. De onderbouwing van deze berekende besparing is niet inzichtelijk. Ook de gemiddelde opbrengst wordt niet aangegeven.
10. Alle berekeningen zijn gebaseerd op aannames en prognoses over de te verwachten besparingen en opbrengsten. In de communicatie naar de (individuele) huurders moet dit duidelijk worden aangegeven.
11. De huurcommissie hanteert voor zonnepanelen een afschrijvingstermijn van 10 jaar. Dat betekent dus dat na 10 jaar de financiële bijdrage van de huurders moet stoppen.
12. De huurcommissie stelt dat de servicekosten zowel mogen zijn gebaseerd op de investering als op de opbrengst. Bo-Ex moet in haar beleid daar duidelijk in zijn. Indien de kosten zijn gebaseerd op de opbrengst, is het belangrijk dat er bijstelling kan plaats vinden zodra de opbrengst wijzigt. Dat zal het geval zijn zodra tarieven en belastingen rond elektriciteit gaan veranderen. Het ligt in de lijn der verwachting dat de salderingsregeling wordt versoerd en dat elektriciteit goedkoper gaat worden. Beiden zijn slecht voor de 'opbrengst' voor de huurder. Als het beleid van Bo-Ex is dat de huurder 50% betaalt van de opbrengst (waaruit je al kunt afleiden dat de kosten inderdaad zijn gebaseerd op de opbrengst voor de huurder), dan moet dat principe ook op langere termijn gehandhaafd worden en moet op basis daarvan de servicekosten periodiek kunnen worden bijgesteld.

C. Overige kwesties

In het voorgaande zijn wij op veel zaken ingegaan. Toch resteert een aantal kwesties, dat niet in uw adviesaanvraag is teruggekomen. Daarom vragen wij aandacht voor de volgende zaken:

1. Bo-Ex geeft aan het eventueel wegvallen of versoerd raken van de salderingsregeling te willen compenseren door bewoners slechts een bescheiden hoeveelheid zonnepanelen te geven. Immers bij bescheiden aantallen wordt immers meer stroom direct in huis gebruikt en voor die stroom hoeft ook niet gesaldeerd te worden. Deze redenering gaat echter niet op. De hoeveelheid stroom van zonnepanelen die rechtstreeks, dus op hetzelfde moment van opwekking, worden gebruikt in de woning is in alle gevallen heel weinig. 's Zomers is er namelijk altijd een hele grote overproductie. Verzachtend voor het wegvallen van de salderingsregeling zal een klein aantal panelen dus niet werken. Daar komt bij dat de salderingsregeling waarschijnlijk wordt omgezet in een *terugleververgoeding*. Op dit moment is niet duidelijk of die regeling ook gaat gelden voor bestaande installaties, maar die vergoeding is wellicht niet gekoppeld aan het eigen gebruik. In dat geval is de opbrengst recht evenredig met het aantal panelen en is dat eerder een reden om méér dan minder panelen te nemen. Met ieder paneel kan dan namelijk, binnen het aanbod van Bo-Ex, een bescheiden financieel voordeel worden behaald.
2. In uw adviesaanvraag wordt nergens gesproken over de mogelijkheden om zonnepanelen aan te leggen als een *zelf-aan-te brengen-voorziening*. Wat is het beleid van Bo-Ex daarin?
3. Wat is verder het beleid van Bo-Ex als de huurder besluit om niet mee te doen, maar naderhand op deze beslissing terugkomt en toch wil meedoen?
4. Hoe gaat Bo-Ex verder om met individuele verzoeken van huurders?
5. Op welke wijze wil Bo-Ex stimuleren dat zoveel mogelijk huurders mee gaan doen? Oftewel welke initiatieven wil Bo-Ex daarvoor ontplooiën?
6. a. Hoe gaat Bo-Ex bij een verhuizing om met woningen waar al zonnepanelen liggen? Blijft dan de gebruiksvergoeding in de servicekosten gehandhaafd of worden de zonnepanelen opgenomen in de kale huur?
b. Hoe voorkomt Bo-Ex dat indirect via de verhoging van de WWS punten en de streefhuur de zonnepanelen dubbel worden doorberekend aan de nieuwe huurders?
7. STOK vindt het belangrijk dat de huurder zicht kan krijgen op het functioneren en het rendement van de zonnepanelen. Huurders die gebruik maken van zonnepanelen moeten de opbrengsten kunnen monitoren. Bij voorkeur zou dit digitaal moeten kunnen, maar voor bewoners die minder digitaal zijn ingesteld, zouden de opbrengsten ook op andere wijze uit te lezen moeten zijn.
8. Uw notitie betreft de bijdrage voor zonnepanelen voor individueel gebruik. Hoe zit het met het aanbrenge van zonnepanelen voor collectief gebruik en de evt. doorberekening daarvan voor

de huurders? (Denk aan de doorberekening van elektriciteitsgebruik voor lampen in algemene ruimte en liften.)

9. De notitie handelt enkel over zonnepanelen, alleen is STOK van mening dat er ook moet worden gekeken naar andere alternatieven voor de opwekking van zonne-energie en mogelijkheden om die te bevorderen. Daarbij denken wij aan het gebruik van dakpannen of andere dakbedekking waarin mogelijkheden voor opwekking van zonne-energie zijn verwerkt. Daarnaast schijnt het gebruik van bepaalde type daken de opwekking van zonne-energie te bevorderen (o.a. sedum-daken)
10. Afsluitend, wij vinden zonnepanelen en duurzaamheid zo belangrijke onderwerpen dat wij Bo-Ex vragen om hierover vaker en meer informatie te geven.

Conclusie

Met inachtneming van bovenstaande opmerkingen komt STOK tot de conclusie dat het vanuit duurzaamheidsoverwegingen het aanbrengen van zonnepanelen positief beoordeelt. Wat ons betreft kan dat niet snel genoeg gaan.

Wat betreft de berekening van de (service)kosten aan de huurders, stelt STOK dat het in principe eens is met het feit dat er aan de huurders een bijdrage wordt gevraagd.

De snelle ontwikkelingen met betrekking tot de verduurzaming zullen echter naar onze verwachting de praktische toepassingen inhalen. Op welke termijn dat gaat gebeuren is onduidelijk. STOK is niettemin van mening dat Bo-Ex de komende jaren samen met STOK de projecten van de zonnepanelen kritisch blijft volgen en samen met de bewoners en met STOK de projecten gaat evalueren. De wijze van de berekening van de vergoeding en de hoogte van de vergoeding zijn dan onderdeel van de evaluatie. Op basis van de opgedane ervaringen verlangen wij daarbij van Bo-Ex dat zij bereid moet zijn afspraken met betrekking tot doorberekening van de kosten van zonnepanelen aan huurders bij te stellen. En dat voor zowel voor de nieuwe gebruikers, als voor de huurders die al gebruik maken van zonnepanelen.

Onder deze uitdrukkelijke voorwaarden en met inachtneming van alle andere onderwerpen genoemd in dit stuk kan STOK op dit moment instemmen met de door Bo-Ex voorgestelde wijze van doorbelasting van een vergoeding voor het gebruik van zonnepanelen volgens het 50 % principe. Maar dan wel voor een periode van twee jaar. Over twee jaar is er meer ervaring opgedaan en zijn er mogelijk nieuwe ontwikkelingen. Dat betekent dat wij dan opnieuw met u willen overleggen over de bijdrage van huurders voor de zonnepanelen en bij wijziging daarvan van u een nieuwe adviesaanvraag verlangen.

Tot slot

Indien u over bovenstaande nog vragen heeft, wil STOK daar graag op ingaan. Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. In deze reactie is STOK verder gegaan dan het geven van alleen een advies. Wij vinden het onderwerp zonnepanelen en duurzaamheid dermate belangrijk dat tijdens de bijeenkomst betrokken bewoners daarom de bovenstaande aanbevelingen hebben gedaan. Graag horen wij op korte termijn uw reactie.

De voortgang en de effecten van het plaatsen van zonnepanelen blijven wij graag samen met Bo-Ex in de werkgroep *Energie en duurzaamheid* volgen.

Met vriendelijke groet,



De heer X. Jense (voorzitter STOK)