

Adviesaanvraag STOK

Van: Spencer Schols, Manager Vastgoed & Ontwikkeling
Aan: STOK
Betreft: Adviesaanvraag
Status: Ter advies
Datum: 29 maart 2018

Gevraagd advies

Het STOK bestuur wordt gevraagd een advies uit te brengen betreffende het aanbod aan de huurders vanuit het zonnepanelen programma. Dit aanbod houdt in het in rekening brengen van een bijdrage aan de huurders via de servicekosten.

Inleiding

In 2017 is Bo-Ex gestart met het uitvoeren van een pilot in het kader van het zonnepanelen programma. Het zonnepanelen programma houdt in dat Bo-Ex tot en met 2019 1.000 woningen wil voorzien van zonnepanelen.

Het primaire doel van het programma is het verlagen van de energielasten en daarmee de woonlasten van de bewoners van de afzonderlijke woning. Het uitgangspunt hierbij is om de duurzame maatregelen zo laagdrempelig mogelijk te maken voor onze doelgroep.

Daarnaast wil Bo-Ex met dit programma een bijdrage leveren aan de duurzaamheidsdoelstelling van de gemeente Utrecht, zoals verwoord in de Prestatieafspraken.

Het Programma maakt deel uit van het Ondernemingsplan van Bo-Ex en is opgenomen in het Jaarplan 2017 en 2018.

Betrekken van bewoners bij zonnepanelen programma

Een belangrijk punt is om de bewoners middels participatie te betrekken bij de plannen en afwegingen. Dit hebben we in de praktijk gebracht door de modellen "postcoderoos" en "plaatsen van zonnepanelen door Bo-Ex" aan een bewonerscommissie van een appartementencomplex aan de Veeartsenijstraat voor te leggen. Deze bewonerscommissie had Bo-Ex benaderd met interesse in de plaatsing van zonnepanelen en is voor ons ook het pilot project geworden, waar we het hele proces voor de eerste keer hebben doorlopen.

Pilotproject Veeartsenijstraat

Eind december 2016 is er overleg geweest met een bewonerscommissie van een appartementengebouw aan de Veeartsenijstraat. De bewonerscommissie heeft ons benaderd, samen met een adviseur van Energie-U, voor het plaatsen van zonnepanelen, specifiek met interesse voor het "postcoderoos" model. Energie-U heeft de bewonerscommissie geïnformeerd over het "postcoderoos" model, Bo-Ex heeft het model "plaatsen van zonnepanelen door Bo-Ex" toegelicht. Uiteindelijk heeft de bewonerscommissie er unaniem voor gekozen alleen het model van Bo-Ex aan de bewoners voor te willen leggen, om met name de volgende redenen:

1. de huurder hoeft niet vooraf een bedrag te investeren;
2. kosten en opbrengsten voor de huurder zijn helder voor de huurder;
3. geen onduidelijkheden bij verhuizing.

De leden van de bewonerscommissie zagen het aanvangsinvesteringsbedrag, de moeilijker uitlegbare voordelen en de onduidelijkheden bij verhuizing van het model "Postcoderoos" als een dermate drempel voor veel bewoners, dat zij verwachten dat de deelname dan erg laag zal zijn, terwijl het uitgangspunt juist moet zijn om veel bewoners bij verduurzaming en lastenverlaging te betrekken. De adviseur van Energie-U beaamde ook dat het voorstel van Bo-Ex voor huurders aantrekkelijk is.

Op basis van deze discussie is samen met de bewonerscommissie geconcludeerd om in de communicatie met de andere bewoners in het appartementencomplex Veeartsenijstraat alleen het model "plaatsen van zonnepanelen door Bo-Ex" te presenteren.

De bewonerscommissie gaf verder aan het prettig te vinden dat per cluster wordt bekeken wat de technische randvoorwaarden zijn en met bewoners wordt overlegd wat bijvoorbeeld de beste plek is voor de omvormer (niet alleen technisch, maar ook qua bewonerscomfort).

De stem van de bewoners is mede bepalend geweest in de beslissing over welk model voor het plaatsen van zonnepanelen gekozen wordt. Vanuit de opgedane ervaring met de bewonerscommissie van het appartementencomplex aan de Veeartsenijstraat is de verwachting bevestigd dat Bo-Ex met het model "plaatsen van zonnepanelen door Bo-Ex" een goede aansluiting vindt bij de wensen en financiële mogelijkheden van haar huurders.

Procesgang

Selectie geschikte clusters voor zonnepanelen programma

De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd voor het bepalen van welke clusters geschikt zijn om in het zonnepanelen programma te worden opgenomen:

- aansluiten bij bestaande renovaties of geplande dak werkzaamheden;
 - (nieuwbouw) woningen waarbij voorlopig geen grootschalige dak werkzaamheden hoeven plaats te vinden;
- In eerste instantie is dit op hoofdlijnen bepaald. Wanneer een nieuw cluster wordt opgestart, wordt dit specifiek bekeken.

Aanbod zonnepanelen programma

Het aanbod van uit het zonnepanelen programma ziet er als volgt uit:

- Bo-Ex doet de investering, de huurder maakt gebruik van de installatie en levert hiervoor een bijdrage in de servicekosten.
- Huurders betalen 50% van het berekende te behalen voordeel via de servicekosten. Zie voor een voorbeeldberekening tabel 2 onder het kopje [financiële onderbouwing](#).

Plan van aanpak richting bewoners

Het voorstel richting bewoners is gebaseerd op bovenstaand beschreven aanbidingselementen. Per cluster worden aspecten specifiek uitgewerkt. Dit houdt onder andere in:

- Uitwerking van optimale aantal zonnepanelen voor betreffende cluster;
- Uitwerking van wat de minimale deelname moet zijn per cluster om de investering niet onevenredig hoog te laten zijn;
- Uitwerking technische randvoorwaarden, zoals bekabeling en plek van de omvormer in overleg met de bewoners.

De uitwerking van bovenstaande aspecten wordt bij voorkeur besproken met een in het cluster aanwezige bewonersvertegenwoordiging.

Huurcommissie

De huurcommissie heeft PV-installaties recent uit haar handboek gehaald, dat bepaalt welke toevoegingen aan woningen als onroerend goed moeten worden beschouwd. Daardoor is de verrekening via servicekosten nu mogelijk.

Het reglement van de huurcommissie is van toepassing, omdat de bijdrage van de huurder via de servicekosten loopt. Dit betekent dat de bijdrage van de huurder niet hoger mag zijn dan de kosten voor Bo-Ex. De huurcommissie hanteert een annuïtaire berekeningsmethodiek. Om aan te kunnen tonen dat het programma voldoet aan de regels van de huurcommissie, hebben we de investering annuïtair doorgerekend en zo de maandelijkse kosten inzichtelijk gemaakt. Zie hiervoor tabel 1 onder het kopje [financiële onderbouwing](#). Hierin komt naar voren dat de maandelijkse kosten voor Bo-Ex hoger zijn dan de maandelijkse bijdrage van de huurder.

- De huurder wordt zelf producent van energie en geniet hiervan direct het voordeel.
- De huurder verrekent zelf het voordeel direct met de energieleverancier.
- Met de uitleg van de zonnepaneleninstallatie houden we er rekening mee dat deze zo veel mogelijk op eigen verbruik wordt uitgelegd, zodat er voor het voordeel geen grote afhankelijkheid van de salderingsregeling ontstaat.

Financiële onderbouwing

Voor de financiële motivering is van belang voor deze adviesaanvraag, of we voldoen aan de regels van de huurcommissie. Hiervoor hebben we een vergelijking gemaakt. In tabel 1 staat de berekening van de annuïtaire investeringskosten per woning per maand. In tabel 2 staan de opbrengsten middels de bijdrage in de servicekosten door de huurder per maand per woning. Deze worden tegen elkaar afgezet om te beoordelen of er wordt voldaan aan het reglement van de Huurcommissie.

Annuïtaire berekening conform reglement Huurcommissie

Zoals aangegeven moeten we minimaal voldoen aan het reglement van de Huurcommissie (HC), omdat we de huurders een bijdrage vragen via de servicekosten. Dit betekent dat de kosten voor Bo-Ex niet lager mogen zijn dan de bijdrage van de huurder. Om dit inzichtelijk te maken is een berekening gemaakt voor de investeringskosten. Er is gekozen voor installaties van 4 en 6 panelen, omdat we installaties van deze omvang ook het meest frequent zullen aanbrengen.

Tabel 1: Annuïtaire berekening investering inclusief onderhoudskosten en administratiekosten over een periode van 30 jaar

Aantal zonnepanelen per installatie per woning	4	6
Kosten per woning per maand;	€ 12,05	€ 15,05

Om deze maandelijkse (service)kosten conform de Huurcommissie nu te vergelijken met de gevraagde maandelijkse servicekosten bijdrage aan de huurder, zijn ook per type installatie de opbrengsten berekend:

Tabel 2: Berekening van de opbrengsten

Aantal Zonnepanelen per installatie per woning	4	6	Toelichting
Gemiddelde besparing in kWh	945	1.418	Op jaarbasis
Energie tarief €/kWh 1 ^e jaar	0,200	0,200	Gemiddeld betaald tarief.
Besparing € per jaar, gemiddeld over de looptijd	€ 189	€ 284	
Aanbieding huurders	50%	50%	% van de verwachte opbrengst
Servicekosten per jaar	€ 94	€ 142	
Gevraagde servicekosten per maand	€ 8	€ 12	Afgerond op hele bedragen

Onderbouwing of wordt voldaan aan reglement Huurcommissie

De vergelijking tussen de maandelijkse annuïtaire kosten per woning enerzijds en de gevraagde maandelijkse bijdrage aan de huurder in de servicekosten anderzijds, wijst uit dat de opbrengsten via de gevraagde bijdrage niet hoger zijn dan de investeringskosten. Hiermee wordt voldaan aan het reglement van de Huurcommissie.

Conclusie

Zoals in deze notitie aangegeven voldoet de voor het zonnepanelen programma gevraagde bijdrage via de servicekosten, aan de regels van de huurcommissie.

Gevraagd advies

Zoals aan het begin van dit stuk wordt het STOK bestuur gevraagd een advies uit te brengen betreffende het aanbod aan de huurders vanuit het zonnepanelen programma. Dit aanbod houdt in het in rekening brengen van een bijdrage aan de huurders via de servicekosten.