

# Huurders Advies Groep



## Advies zonnepanelen

John van Veen  
senior adviseur  
Woonbond Kennis- en Adviescentrum  
oktober 2013

## **Inleiding**

Op 3 september 2013 is de eerste Huurders Advies Groep (HAG) van Acantus in Winschoten van start gegaan. Een groep van zeventien huurders uit het werkgebied van Acantus heeft in een viertal bijeenkomsten gediscussieerd en een advies geformuleerd aan de hand van een zestal vragen over het wanneer en de voorwaarden waarop, het aanbieden van zonnepanelen aan huurders van Acantus interessant is.

Op de eerste bijeenkomst van de HAG is door de heer Miedema van Miedema Bouwadvies/Solar Drenthe een uitgebreide uitleg gegeven over de voor en tegens van zonnepanelen en heeft mevrouw Kluiters, manager Wonen van Acantus een toelichting gegeven op de adviesvragen die Acantus aan de HAG stelt.

Tijdens de tweede bijeenkomst is in twee groepen gebrainstormd over de adviesvragen. Aan de hand van de uitkomsten is een conceptadvies opgesteld. Op de derde bijeenkomst is het conceptadvies besproken en aangescherpt. Tijdens de laatste bijeenkomst is het definitieve advies aangeboden aan Acantus en heeft Acantus een eerste reactie gegeven op het advies.

## **De adviesvragen**

### **Hoofdvraag**

Wanneer zijn zonnepanelen voor huurders interessant en hoe moet Acantus zonnepanelen inzetten, zodat het voor huurders en Acantus aantrekkelijk is?

### **Deelvragen**

1. Wat is de belangrijkste reden van uw interesse in zonnepanelen?
2. Wanneer is het voor u financieel interessant om zonnepanelen te (laten) plaatsen?

Er zijn verschillende varianten mogelijk. We leggen twee varianten aan u voor.

#### *Variant A*

U betaalt een huurverhoging of bijdrage middels apart huurcontract en ontvangt maandelijks een voordeel.

Voorbeeld: de zonnepanelen leveren € 30 per maand aan stroom.

Uitgaande van dit voorbeeld, wat wilt u minimaal als voordeel ontvangen?

- € 0,- U heeft geen financieel voordeel van de zonnepanelen, maar ook geen nadeel. Schone elektra is voor u ook zonder voordeel belangrijk.
- € 7,50 p.m. voordeel
- € 15,- p.m. voordeel
- € 30,- p.m. voordeel
- Weet niet.

### Variant B

U betaalt een vaste kWh-prijs, u betaalt geen huurverhoging. De kWh-prijs is € 0,23 voor normale elektra.

Voorbeeld: u produceert 1500 kWh aan elektra per jaar met uw zonnepanelen. Uitgaande van dit voorbeeld, wat wilt u maximaal als kWh-prijs betalen?

- € 0,22 (uw voordeel is € 15 per jaar)
- € 0,20 (uw voordeel is € 45 per jaar)
- € 0,17 (uw voordeel is € 90 per jaar)
- € 0,11 (uw voordeel is € 180 per jaar)
- Weet niet.



3. Hoeveel zonnepanelen vindt u interessant?

Uw bijdrage (via de kale huur of apart huurcontract) en uw voordeel is een voorbeeld en kan in de praktijk hoger of lager zijn.

Meer opties zijn mogelijk:

- Zes panelen: opbrengst van € 20 p.m., uw bijdrage is € 10 p.m.  
Uw voordeel is € 10 p.m.
- Negen panelen: opbrengst van € 30 p.m., uw bijdrage is € 15 p.m.  
Uw voordeel is € 15 p.m.
- Zo veel mogelijk panelen. Uw bijdrage is hoger, maar uw voordeel ook.

4. Hoe wilt u de zonnepanelen betalen?

5. Wilt u de zonnepanelen zelf aanschaffen?

6. Als u zonnepanelen laat plaatsen, met wie heeft u dan het liefst contact bij vragen of problemen met de panelen?

Op de volgende bladzijden worden de vragen uitgewerkt en van een advies voorzien.

## **Uitwerking van de adviesvragen**

### **Hoofdvraag:**

#### ***Wanneer zijn zonnepanelen voor huurders interessant en hoe moet Acantus zonnepanelen inzetten, zodat het voor huurders en Acantus aantrekkelijk is?***

De HAG is van mening dat het aanbrengen van zonnepanelen op huurwoningen alleen interessant is voor huurders als hier een substantieel financieel voordeel tegenover staat waarbij de woonlasten worden verlaagd. Het inzetten van zonnepanelen zou zo spoedig mogelijk moeten zijn, en niet jaren moeten duren. Een minderheid van de HAG-leden vindt daarnaast de zonnepanelen een redelijk alternatief ten opzichte van de geplande windmolens. De belangrijkste reden voor de interesse in zonnepanelen bij de HAG-leden is echter het financiële voordeel.

### **Advies:**

- a. De HAG adviseert Acantus om haar huurders een aanbod te doen voor het aanbrengen van zonnepanelen waarbij het financieel voordeel voor de huurders substantieel is en de woonlasten worden vermindert.
- b. De HAG adviseert Acantus om na aanleiding van de uitkomsten van deze HAG op korte termijn met eerste voorstellen voor het aanbrengen van zonnepanelen naar haar huurders te gaan. De HAG is van mening dat de uitwerking geen jaren kan en mag duren.

#### ***1. Wat is de belangrijkste reden van uw interesse in zonnepanelen?***

Door de HAG zijn de volgende redenen opgenoemd waarom er bij de deelnemers interesse is in zonnepanelen.

- Terugdringen van de woonlasten door lagere kosten stroomverbruik/financieel voordeel voor huurders.
- Zelfvoorzienigheid en/of grotere onafhankelijkheid van energiemaatschappijen door het zelf opwekken van stroom.
- Enkele HAG-leden zijn van mening dat de zonnepanelen een alternatief kunnen zijn voor de landschapsvervuilende windmolens.
- Mooi bijeffect: een schoner milieu.

#### ***2. Wanneer is het voor u financieel interessant om zonnepanelen te (laten) plaatsen?***

De HAG is van mening dat het plaatsen van zonnepanelen een substantieel financieel voordeel voor de huurders moet opleveren. Dat financieel voordeel leidt tot lagere woonlasten, waardoor sommige huurders minder snel in financiële problemen komen en tot een grotere tevredenheid onder de huurders. De HAG is van mening dat Acantus door het plaatsen van zonnepanelen er financieel niet op mag verliezen, maar ook niet op hoeft te verdienen.

De HAG heeft zich gebogen over de twee door Acantus voorgestelde varianten. De HAG constateert dat deze varianten wel erg sturend zijn wat de bijdrage van de huurder in de kosten aan Acantus betreft. De HAG heeft dan ook na de keuze voor variant A een eigen berekening gemaakt.

### *Variant A*

U betaalt een huurverhoging of bijdrage middels apart huurcontract en ontvangt maandelijks een voordeel.

### *Variant B*

U betaalt een vaste kWh-prijs, u betaalt geen huurverhoging. De kWh-prijs is € 0,23 voor normale elektra.

De voltallige HAG kiest bij de aanschaf van zonnepanelen voor variant A, betalen middels een apart contract. Motivatie: bij een apart contract worden de zonnepanelen niet duurder bij de jaarlijkse procentuele huuraanpassing. Dit contract gaat dan bij een verhuizing van de huurder over op de volgende huurder.

De HAG is van mening dat variant B erg ingewikkeld is. De huurder kan dan niet rechtstreeks aan de energieleverancier betalen, maar aan Acantus. Dit zou een lastige berekening opleveren met aparte meters. Deze optie heeft dan ook geen voorkeur voor de HAG.

### **Advies:**

De HAG adviseert Acantus om variant A, met een apart huurcontract voor zonnepanelen te gebruiken bij het aanbieden van zonnepanelen aan haar huurders.

De HAG heeft hier een volgend financieel voorstel (voorbeeld 8 panelen) voor: zie bijlage 1.



### **3. Hoeveel zonnepanelen vindt u interessant?**

Op het vragenformulier zijn de volgende varianten met keuzemogelijkheden vermeld:

Uw bijdrage (via de kale huur of apart huurcontract) en uw voordeel is een voorbeeld en kan in de praktijk hoger of lager zijn.

Meer opties zijn mogelijk:

- Zes panelen: opbrengst van € 20 p.m., uw bijdrage is € 10 p.m.  
Uw voordeel is € 10 p.m.
- Negen panelen: opbrengst van € 30 p.m., uw bijdrage is € 15 p.m.  
Uw voordeel is € 15 p.m.
- Zo veel mogelijk panelen. Uw bijdrage is hoger, maar uw voordeel ook.

De HAG geeft aan dat het aantal zonnepanelen afhankelijk is van onder meer de ligging van de woning/oriëntatie t.o.v. de zon/schaduw, de afmetingen/helling van het dak, de gezinssamenstelling en het verbruik. De HAG geeft aan de vraagstelling erg gestuurd te vinden, aangezien bij de antwoorden al uitgegaan wordt van een eigen bijdrage van de huurder van 50% van de opbrengst.

**Advies:**

De HAG adviseert Acantus om uit te gaan van een minimum van zes panelen per woning. Bij het aanbrengen van panelen moet wel rekening worden gehouden met een te grote opbrengst, aangezien bij een overschrijding van 5000 kWh het voordeel weg kan vallen.

**4. Hoe wilt u de zonnepanelen betalen?**

Op de vraag hoe de zonnepanelen betaald moeten worden, is de HAG het unaniem van mening dat Acantus de voorfinanciering moet doen.

**Advies:**

De HAG adviseert Acantus de zonnepanelen voor te financieren en deze door de huurder te laten betalen middels een apart contract. Zo wordt bij de procentuele jaarlijkse huurverhoging de bijdrage aan de zonnepanelen niet hoger.

In het huurcontract zijn onderhoud en eenmaal vervangen van de omvormer inbegrepen. Tip: Het reinigen van panelen kan eventueel gelijk met het leeg maken van de dakgoten plaatsvinden.

**5. Wilt u de zonnepanelen zelf aanschaffen?**

De HAG is unaniem in haar antwoord: zij willen zonnepanelen niet zelf aanschaffen via bijvoorbeeld de ZAV-regeling. Het grootste deel van de huurders kan de zonnepanelen niet zelf aanschaffen omdat ze daar de financiële middelen niet voor hebben. Daarnaast is de HAG van mening dat diegene die het zouden kunnen, het vaak niet willen omdat het geen eigen woning is. Bij verhuizing kan dan sprake zijn van kapitaalverlies.

**Advies:**

De HAG adviseert Acantus niet teveel energie te steken in het motiveren van huurders om zonnepanelen via de ZAV-regeling aan te schaffen. Gezien o.a. de financiële draagkracht van de huurders van Acantus zullen slechts enkelen hier gebruik van willen en kunnen maken. Zonde van de investeringen om dit onder de aandacht van de huurders te brengen.

**6. Als u zonnepanelen laat plaatsen, met wie heeft u dan het liefst contact bij vragen of problemen met zonnepanelen?****Advies:**

De HAG adviseert Acantus de contacten met vragen en/of storingen over zonnepanelen via Acantus te laten lopen (storingsnummer 0900-8400 met optie zonnepanelen).

**Collectief zonnepanelen aanbieden?**

De HAG heeft zich ook gebogen over het idee om alle woningen van Acantus collectief te voorzien van zonnepanelen. Lastige punten hierbij blijken de volgende:

- Niet alle huurders willen dit; het kan bestaande huurders niet opgedrongen worden.

- Wie gaat het plaatsen van zonnepanelen betalen? Acantus of de energieleverancier? Niet iedere huurder heeft dezelfde energieleverancier, extra complicerende factor.
- Voor woningen die binnen afzienbare termijn gesloopt worden, is installatie van zonnepanelen financieel niet interessant.

Conclusie: Heel moeilijk/niet te organiseren.

### ***Appartementencomplex/flat***

De HAG constateert dat de vragen die Acantus heeft gesteld met name gericht zijn op huurders van eengezinswoningen. Ook de presentatie van de heer Miedema was hier op gericht. Toch kan het volgens de HAG ook voor appartementencomplexen/flats interessant zijn om zonnepanelen te laten plaatsen. De HAG adviseert Acantus dan ook om:

- a. Onderzoek te doen naar de haalbaarheid en het rendement van het plaatsen van zonnepanelen op appartementen complexen en flats.
- b. Bij een positief rendement een voorstel naar de huurders doen.

De HAG heeft de volgende tips aan Acantus wat betreft energiebesparende maatregelen in appartementencomplexen:

- Installeer spaar/led verlichting.
- Kijk welke verlichting 's nachts uit kan en/of werk met bewegingsmelders.

### ***Hoe verder/communicatie?***

De HAG heeft zich gebogen over de vervolgstappen naar aanleiding van de uitkomsten van deze HAG. De HAG adviseert Acantus de volgende stappen te zetten:

- a. Acantus maakt een inventarisatie van woningen die geschikt zijn om zonnepanelen te plaatsen, en van woningen die door ligging/bouw en eventueel sloop op termijn niet geschikt zijn.
- b. Acantus werkt een voorstel uit met een aanbod aan huurders van zes of acht zonnepanelen.
- c. Acantus doet huurders, met een dak dat geschikt is voor zonnepanelen, middels een brief een aanbod voor het plaatsen van zonnepanelen en nodigt hen uit voor een 'kleinschalige' informatieavond (complex/straat/buurt of wijkgericht). Tijdens deze informatieavond wordt het aanbod toegelicht en kunnen huurders hun vragen stellen.
- d. De HAG stelt voor om een proefopstelling van vier of vijf woningen te maken, zodat duidelijk wordt wat de kosten en baten zijn.



### ***Afspraken met energieleveranciers***

De contracten met de energieleveranciers worden door de huurders individueel afgesloten. Aangezien het voor huurders die zonnepanelen krijgen interessant is om te weten welke energieaanbieders hiervoor het meest interessant zijn, wordt het idee geopperd om met een klein groepje huurders samen de voor- en nadelen op een rijtje te zetten van de verschillende energieleveranciers.

Deze informatie zou dan met de andere huurders gedeeld kunnen worden. Zo hoeft niet iedere huurder het wiel zelf uit te vinden en kan ieder toch zijn eigen keuze maken. De HAG adviseert Acantus om hiervoor een groep huurders te organiseren en hiervoor faciliteiten te bieden.

### **Tot slot**

De HAG hecht eraan te vermelden dat dit advies is opgesteld en gebaseerd op de informatie zoals in de eerste bijeenkomst gegeven door de heer Miedema van Miedema Bouwadvies/SolarDrenthe.

Daarnaast hecht de HAG eraan te vermelden dat zij als huurders in de 'aanbiedingsbrief' en tijdens de informatieavond, transparantie ten aanzien van opbrengsten en kosten van de kant van Acantus op prijs stelt.



## BIJLAGE 1

### Huurbedrag zonnepanelen volgens percentage

Berekening:	8 x 250 Wattpiek	= 2000	Wattpiek
	2000 x 0,85	= 1700	kWh
Opbrengst:	1700 kWh x 0,23	= € 391,00	Dit is de opbrengst per jaar in het gunstigste geval
	391,00 : 12	= € 32,58	Dit is de opbrengst per maand in het gunstigste geval

8 panelen leveren in het gunstigste geval 1700 kWh per jaar op. Volgens de heer Douwe Miedema van Miedema Bouwadvies kost deze installatie 3800,00 euro incl. installatiekosten en omvormer. In dit bedrag is het fiscale voordeel voor Acantus al meegenomen. De omvormer zal waarschijnlijk één keer vervangen moeten worden tijdens de levensduur van de zonnepanelen (25 jaar). De kosten beramen we in de berekening op € 500,00.

Met de kosten van de extra omvormer zal de totale installatie, verdeeld over 25 jaar, € 4300,00 euro kosten.

Er vanuit gaande dat Acantus meer dan één installatie gaat afnemen zal ook de prijs per zonnepaneel omlaag gaan (kwantumvoordeel) en daarmee de kostprijs voor Acantus voordeliger worden. Dit geldt natuurlijk ook voor de prijs van de omvormer. Deze berekening is gebaseerd op één installatie.

#### Voorstel tot berekenen huurbedrag:

Uitgaande van een maximale opbrengst tegen een energietarief van € 0,23 per kWh de volgende berekening

Opbrengst per maand	€	32,58	
Huurbedrag 37%	€	12,05	
Per jaar is dit	€	144,60	(12,05 x 12)
Over 25 jaar is dit	€	<b>3.615,00</b>	(25 x 130,56)

Duidelijk is dat er over 25 jaar geen 4300 euro binnen is gekomen op de installatie. Maar de installatie gaat Acantus, bij afname van meerdere installaties ineens of een overeenkomst met een vaste leverancier, ook niet dit bedrag kosten.

Een percentage van 37% lijkt een meest eerlijke verdeling tussen verhuurder en huurder. De 37% berekening gaat uit van een maximaal rendement dat niet in alle gevallen gehaald zal worden. In dat geval heeft Acantus toch het voordeel van een maximaal te halen opbrengst tegen een tarief van 0,23 cent per kWh en heeft de huurder iets minder opbrengst maar wel voldoende om het aantrekkelijk te maken om zonnepanelen te plaatsen.