

Onderwerp: reactie op advies HAG 'Zonnepanelen'

Bijlage: reactie op deelvragen

Geachte heer, mevrouw,

In september is de eerste huurdersadviesgroep (HAG) van Acantus gestart. U heeft deelgenomen aan deze HAG. In de laatste bijeenkomst op 1 oktober 2013 hebben wij het advies van u ontvangen. In deze brief leest u onze inhoudelijke reactie op het advies. We geven in deze reactie antwoord op de verschillende hoofd- en deelvragen. De antwoorden op de deelvragen vindt u in de bijlage.

### Hoofd- en deelvragen

De hoofdvraag voor deze HAG was:

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

Deze vraag is beantwoord aan de hand van de volgende zes 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?
3. Hoeveel zonnepanelen vindt u interessant?
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 zonnepanelen?

### Zonnepanelen moeten een substantieel voordeel opleveren voor de huurder

Volgens het advies van de HAG zijn zonnepanelen aantrekkelijk als de maandelijkse bijdrage van de huurder 37 % is van de maximale maandelijkse opbrengst bij het plaatsen van 8 zonnepanelen. Dit komt neer op € 12,05 per maand. U geeft daarbij aan dat Acantus er financieel niet op mag verliezen. Omdat de berekening in het advies niet volledig is, hebben wij een herberekening gemaakt. In deze nieuwe berekening is rekening gehouden met renteverlies. Acantus moet tenslotte geld lenen om zonnepanelen te kunnen bekostigen. Ook is rekening gehouden met zogenaamde 'kwantumvoordeel' bij grote afname van zonnepanelen. Tot slot hebben wij in de nieuwe berekening een bedrag meegenomen voor belastingen en verzekeringen van de zonnepanelen.

Op basis van onze berekeningen zou de huurverhoging tussen de € 15,50 en € 19,50 per maand zijn. Als we in het gunstigste geval uitgaan van een opbrengst van € 32,58 per maand, betekent dit dat een huurder maximaal € 13,08 tot € 17,08 per maand voordeel heeft ( $€ 32,58 - € 19,50 = € 13,08,-$ ). Wij verwachten dat dit bedrag, ook in een minder gunstige situatie, nog steeds voldoende voordeel oplevert voor een huurder om zonnepanelen te laten plaatsen. Ook omdat de verwachting is dat energieprijzen gaan stijgen, waardoor het voordeel nog positiever uitpakt.

### **Apart huurcontract niet mogelijk**

In de tweede deelvraag had Acantus als variant opgenomen dat de bijdrage van de huurder via een apart huurcontract wordt betaald. Na juridische toetsing is gebleken dat dit niet mogelijk is. Doordat zonnepanelen zogenaamd aard- en nagelvast zijn worden ze onderdeel van 'het gehuurde', ofwel de woning. Dit betekent dat de bijdrage van de huurder voor de zonnepanelen in de bestaande (kale) huurprijs verrekend moet worden. Gevolg is dat er wel jaarlijks huurverhoging over betaald moet worden. Het voordeel hiervan is dat huurders die voor huurtoeslag in aanmerking komen, grotendeels gecompenseerd worden in de huurverhoging. Zij zullen de huurverhoging in hun portemonnee dan (bijna) niet merken, maar wel de verlaging van de energielasten.

### **Vervolgstappen**

Voor 2014 heeft Acantus een bedrag begroot waarmee ongeveer 80 woningen door het gehele werkgebied kunnen worden voorzien van zonnepanelen (8 panelen per woning). De volgende stappen gaan we de komende tijd nemen:

1. Wij maken een inventarisatie van de woningen die geschikt zijn om zonnepanelen te plaatsen. Hierbij kijken wij uiteraard naar woningen die nog minimaal 25 jaar blijven staan en qua ligging en bouw voldoen.
2. In fasen schrijven we onze huurders aan om van ons aanbod gebruik te maken. Net zolang tot 80 huurders zich hebben aangemeld voor het plaatsen van zonnepanelen. Hierbij geldt dus het principe: 'wie het eerst komt, wie het eerst maalt'. Huurders kunnen in eerste instantie aangeven dat ze belangstelling hebben.
3. De huurders die belangstelling hebben getoond, worden uitgenodigd voor een kleinschalige informatieavond. Deze avonden willen we per regio (Delfzijl, Oldambt, Veendam en Bellingwedde/Pekela/Vlagtwedde) organiseren.
4. Na de informatieavond kan de huurder zich definitief aanmelden.
5. Vervolgens vragen we ongeveer 5 huurders of zij maandelijks hun energieverbruik willen bijhouden. Deze informatie kunnen we gebruiken voor vervolgprojecten om andere huurders enthousiast te maken. Zo kunnen we hen gemakkelijker overtuigen van het voordeel.

Wij nemen daarnaast het advies ter harte om in een kleinere groep te onderzoeken wat de voor- en nadelen zijn van de verschillende leveranciers op het gebied van zonne-energie. Heeft u belangstelling? Meld u dan aan via [huurdersadviesgroep@acantus.nl](mailto:huurdersadviesgroep@acantus.nl). Acantus faciliteert en begeleidt deze werkgroep.

### **Tot slot**

Wij zijn zeer blij met uw advies en gaan met volle moed aan de slag met het aanbieden van zonnepanelen aan onze huurders. Zoals u weet doet een stagiair binnen Acantus onderzoek naar zonnepanelen. Uw advies wordt in dit onderzoek meegenomen. Nogmaals bedankt voor uw bijdrage aan het opstellen van dit advies.

Met vriendelijke groet,  
Acantus Groep

Anja Kluiters  
manager Wonen

## **Bijlage - reactie op deelvragen**

### **Belangrijkste reden(en) van interesse in zonnepanelen**

Uit het advies kwam duidelijk naar voren dat huurders geïnteresseerd zijn in zonnepanelen, omdat het een financieel voordeel oplevert. De woonlasten worden hiermee verminderd. Dit sluit aan bij onze verwachtingen en het is één van de redenen waarom Acantus inzet op duurzame (zonne-)energie.

### **Minimaal 6 zonnepanelen**

Uw advies is om minimaal 6 zonnepanelen te plaatsen om daarmee substantieel de energielasten te verlagen. Ook wordt duidelijk aangegeven niet teveel zonnepanelen te plaatsen om daarmee te voorkomen meer dan 5000 kWh op te wekken. Bij overschrijding van dit aantal kWh kan namelijk het voordeel wegvallen. Acantus kan zich in dit advies vinden en is in de berekening uitgegaan van 8 zonnepanelen. Wij verwachten dat dit aantal het meest geplaatst zal worden.

### **Acantus financiert de zonnepanelen voor**

Het advies om de zonnepanelen voor te financieren nemen we over. Zoals eerder aangegeven, is het juridisch niet mogelijk om de maandelijkse bijdrage van de huurder via een apart huurcontract te betalen.

### **Zonnepanelen niet zelf aanschaffen**

In uw advies geeft u aan dat het voor het merendeel van de huurders financieel niet haalbaar is om de zonnepanelen zelf aan te schaffen. Huurders motiveren om zonnepanelen via een regeling (Zelf Aangebrachte Voorzieningen) aan te schaffen raadt u daarom af. Acantus neemt dit advies over en steekt hier geen energie in. Als huurders zich melden met de vraag of ze voor eigen rekening zonnepanelen mogen plaatsen, dan staan we hier zeker voor open. Uiteraard wordt getoetst of de woning geschikt is en niet binnen een aantal jaren wordt gesloopt.

### **Vragen of problemen over de zonnepanelen via Acantus**

Als huurders vragen hebben over de zonnepanelen of als er problemen zijn, dan adviseert u om de contacten hierover via Acantus te laten lopen. Hierbij adviseert u ook om bij het bellen naar ons algemene nummer huurders de mogelijkheid te bieden in het keuzemenu te kunnen laten kiezen voor 'zonnepanelen'. Wij begrijpen uw advies, maar nemen deze niet over. Uit landelijk onderzoek is gebleken dat teveel keuzes in een keuzemenu juist onduidelijkheid opleveren en dus niet effectief zijn. Huurders kunnen via de keuze 'onderhoud en reparaties' worden doorverbonden naar een medewerker, die vragen over zonnepanelen kan beantwoorden.

### **Zonnepanelen niet collectief aanbieden**

De HAG heeft zich ook gebogen over de vraag of het haalbaar is om zonnepanelen collectief aan te bieden. Uw advies is echter dat dit heel lastig te organiseren is. Wij delen deze mening en hebben ook niet voor deze insteek gekozen.

### **Zonnepanelen op complexen**

In uw advies geeft u aan dat het ook interessant kan zijn om zonnepanelen op appartementencomplexen/flats te plaatsen. De HAG vindt het dan ook zeker de moeite waard om de haalbaarheid hiervan te laten onderzoeken. Als dit positief uitpakt, kan Acantus ook een voorstel doen voor het plaatsen van zonnepanelen aan de huurders in deze complexen. Acantus gaat de haalbaarheid zeker onderzoeken, maar legt de prioriteit eerst bij de eengezinswoningen.

Daarnaast adviseert u om spaar-/LED-verlichting te installeren in complexen, te bekijken welke verlichting eventueel 's nachts uit kan en/of dat er met bewegingsmelders gewerkt kan worden. Acantus inventariseert op dit moment, bij de vervanging van (nood)verlichting, al of het mogelijk is om LED-verlichting aan te brengen. Om onze bewoners zich veilig te laten voelen in hun woonomgeving vinden wij het belangrijk dat er voldoende verlichting in en om de complexen is. Wij zijn er daarom geen voorstander van om te werken met bewegingsmelders of bepaalde verlichting uit te schakelen.