ZON OP HUUR

Een handleiding voor huurders die zonnepanelen op hun dak willen

Inhoudsopgave

	Voorwoord	
1	Waarom deze handleiding?	1
2	Routes naar zonnepanelen	2
2.1	De verhuurder investeert	2
2.1.1	Het beleid van de Utrechtse corporaties	6
2.2	De huurder investeert	7
2.2.1	ZAV individueel	9
2.2.2	ZAV collectief	9
2.2.3	Buurtstroom	9
3	Hoe zorg je er voor dat een initiatief succesvol is?	12
3.1	Organisatie	12
3.2	Keuzeproces	14
3.3	Beslisboom	15
4	Uitvoering	16
	Bijlage: Begrippenlijst	

Deze versie is gemaakt in december 2016. De meest recente versie is te vinden op
www.energie-u.nl/handleiding-zon-op-huur

Deze uitgave wordt beschikbaar gesteld onder de CC BY-NC 3.0 NL licentie:
https://creativecommons.org/licenses/by-nc/3.0/nl/

Voorwoord

Energie-U heeft deze handleiding gemaakt voor huurders die aan de slag willen met zonne-energie. Wij merkten in de afgelopen jaren dat bij steeds meer huurders de behoefte bestaat aan informatie over dit onderwerp. Ze willen aan de slag, maken een begin, en komen er vervolgens achter dat het laten plaatsen van zonnepanelen op huurwoningen meer inhoudt dan het simpelweg leggen van panelen.

Desondanks komen er huurdersinitiatieven van de grond. Het kan dus! Andere initiatieven lopen vast, haken af of komen tijdelijk tot stilstand. Begrijpelijk, maar ook jammer. Maar het was voor ons de aanleiding om onze kennis van zonne-energie, de regelingen, de partijen en de praktijk beschikbaar te stellen voor huurders, die in Utrecht (of elders) willen werken aan meer zonne-energie.

In deze Handleiding staat uitgelegd hoe zonne-energie werkt, hoe de financiële kant eruit ziet en in hoeverre Utrechtse corporaties er mee bezig zijn. Ook geven wij ruim baan aan Utrechtse huurders die laten zien dát zonnestroom op je dak ook voor hen binnen handbereik is, en hoe je zoiets het beste kunt aanpakken. Ook de corporaties komen aan bod, want uiteindelijk is er altijd een een-tweetje nodig tussen huurder en verhuurder. Tussen de eigenaar van het dak en de gebruiker ervan. Als energie-coöperatie (niet te verwarren met corporatie: de woningverhuurder) zorgen wij van Energie-U graag voor de smeerolie, in de vorm van kennis en netwerken.

Wij hebben echt het gevoel dat wij nu, met de jaarwisseling 2016-2017 voor de deur, aan het begin staan van een omwenteling als het gaat om duurzame energie in de huursector. Met deze handleiding, met onze leden en energieambassadeurs, met onze aanwezigheid in de stad en de samenwerkingen die hieruit voortvloeien, ben ik ervan overtuigd dat wij ook in de komende jaren met zijn allen heel veel mooie dingen gaan (mee)maken!

Ik wens je veel leesplezier, inspiratie en zonne-energie toe!

Sander Willemsen
Directeur Energie-U

1 Waarom deze handleiding?

Het lijdt langzamerhand geen twijfel: zonnestroom is onmisbaar voor een overgang naar een duurzame energie-voorziening. Het zorgt immers voor minder CO2-uitstoot en maakt ons minder afhankelijk van fossiele energiebronnen. De gemeente Utrecht wil in 2020 daarom op 10% van de daken zonnepanelen hebben liggen. Huurwoningen kun je daarbij niet overslaan, ze maken immers de helft uit van het totaal aantal Utrechtse woningen.

Stel: je hebt een huurwoning. En je hebt ook een hart voor het milieu, je wilt bijdragen aan de oplossing voor het klimaat-probleem, en als het even kan, wil je ook nog op je energierekening besparen. Zonnestroom dient zich dan al gauw aan als alternatief voor fossiele bronnen. Met een koopwoning is de klus gauw geklaard. Maar een huurwoning met zonnepanelen op het dak: kan dat überhaupt wel? Het antwoord is: ja. Verschillende initiatieven in Utrecht en elders in het land laten zien dat het kan. Uit voorbeelden blijkt inmiddels ook dat de combinatie zonnestroom en huur je financieel geen windeieren hoeft te leggen.

Maar dan komen allerlei technische, juridische en financiële aspecten om de hoek kijken, zoals: is mijn dak wel geschikt? Wie investeert in de aanschaf? Wat gebeurt er met je panelen bij een eventuele verhuizing? Welke mogelijkheden heb je om de kosten en baten te delen? Met deze 'Handleiding zonnepanelen op je huurwoning' probeert Energie-U Utrechtse huurders op weg te helpen om hun eigen zonnestroomprojecten te realiseren. In de handleiding vindt je een antwoord op veelvoorkomende vragen, evenals voorbeelden van reeds gerealiseerde projecten.

Energie-U biedt hulp aan Utrechtse huurders om zonnepanelen op hun dak te realiseren. Door in gesprek te gaan met de corporaties, maar in de eerste plaats door huurders te begeleiden bij het opzetten van hun eigen zonnepaneleninitiatieven.

Heb je na het lezen van deze handleiding extra informatie nodig bij of wil je hulp van een onafhankelijke deskundige bij het realiseren van zonnepanelen? Neem dan contact op met Energie-U: info@energie-u.nl

Leeswijzer
In de bijlage vind je nadere uitleg van veelgebruikte termen en verschillende aspecten van technische en financiële aard, waarmee je te maken krijgt als je met zonnestroominstallaties aan de slag gaat. In de tekst zijn deze met een * aangegeven.

Over Energie-u

Energiecoöperatie Energie-U vertegenwoordigt 500 Utrechtse bewoners die duurzame energie thuis, in hun buurt en in onze stad aanjagen, organiseren en bewaken (www.energie-u.nl) Voor niks gaat de zon op. En voor weinig haal je de zon in huis. Steeds meer sportclubs, huurdersgroepen, verenigingen van eigenaren en particulieren merken dat. Energie-U helpt met advies, inkoop en plaatsing van zonnepanelen op huizen, clubkantines, zonneweides, een geluidswal of een sportterrein.

2 Routes naar zonnepanelen

Globaal zijn er drie routes om zonnestroom te realiseren:

1. de corporatie betaalt de panelen en de huurder profiteert via een lagere energierekening
2. de huurder koopt panelen nadat toestemming bij de corporatie is gevraagd via de zogenaamde ZAV regeling*,
3. huurders nemen het initiatief voor een Buurtstroomproject*.

De woningbouwcorporatie* betaalt de panelen

Wanneer het dak geschikt is en wanneer de corporatie een zonnepanelenaanbod heeft is het mogelijk om te profiteren van zonnepanelen zonder dat de huurder zelf hoeft te investeren. De huurders van een complex kunnen bijvoorbeeld het aanbod krijgen om vier tot zes panelen te gebruiken. Per maand betalen ze dan - meestal via de servicekosten* - een vergoeding aan de woningbouwcorporatie, maar de opgewekte elektriciteit is voor de huurder. De opbrengst* is altijd hoger dan de vergoeding aan de corporatie. De huurder heeft dus altijd voordeel.

Kopen

Kopen van zonnepanelen kan individueel of gezamenlijk.

Je kunt als huurder **individueel** zonnepanelen aanschaffen nadat toestemming bij de corporatie is aangevraagd via de zogenaamde ZAV regeling. ZAV staat voor Zelf Aangebrachte Voorzieningen. Hiervoor moet je wel eerst een aanvraag bij je corporatie indienen. Woon je in een flat of etagewoning en beschik je niet over een eigen dak? Vraag dan bij je woningbouwcorporatie naar de mogelijkheden.

Het kopen van zonnepanelen kan ook **gezamenlijk** oftewel collectief. Je laat dan in één keer meerdere zonnestroominstallaties aanleggen. Dat drukt de prijs en verhoogt de opbrengst. Per huurder blijft het gewoon een ZAV, in deze handleiding duiden we deze aanpak aan met 'collectieve ZAV' (zie ook interview Kersentuin).

Een aparte, bijzondere vorm van kopen is **Buurtstroom** (zie par. 2.2.3). Samen met andere huurders sluit je je aan bij een energiecoöperatie*. De coöperatie koopt de panelen en de opbrengst is voor de leden, oftewel de buurtbewoners. Het verschil met ZAV of collectieve ZAV is dat de panelen niet zijn aangesloten op de elektriciteitsmeter van de woningen. Via een aparte meter gaat de stroom rechtstreeks naar het elektriciteitsnet. Dat maakt de installatie minder ingewikkeld en daardoor goedkoper. Bij een eventuele verhuizing hoef je de panelen niet weg te halen.

2.1 De verhuurder investeert

In Nederland hebben verschillende woningbouwcorporaties regelingen, waarbij huurders zonnepanelen krijgen zonder hiervoor te betalen. In de meeste gevallen betaalt en installeert de corporatie de panelen en de huurder betaalt hiervoor een vergoeding in de vorm van extra servicekosten of huur. De huurder hoeft niet te investeren en de opbrengst, in de vorm van een lagere energierekening, is voor de huurder. Bij deze constructie is de stroomopbrengst van de zonnepanelen altijd meer dan de verhoging van de service-kosten of de huur.

Joost de Kruif: Eerste studentenhuis in Nederland met zonnepanelen

Energie-U stond in juni 2015 aan de wieg van een landelijk primeur: het allereerste studentenhuis met zonnepanelen op het dak aan de Utrechtse Johan de Wittstraat. Student en initiatiefnemer Joost de Kruif wilde zonnepanelen op zijn dak. Duurzaamheid én besparen op je energierekening: hoe mooi kan het zijn?

Juridische aanpak

Het nobele initiatief bleek in de praktijk overigens nog knap lastig te realiseren, omdat de huidige woningwetgeving niet in een dergelijke situatie voorziet. In het kader van de Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV) zou de huurder, in dit geval de student, eenmaal aangebrachte zonnepanelen bij een verhuizing moeten verwijderen. Ook voor de verhuurder, de SSH, was het een lastig project, omdat ze de aankoop van zonnepanelen en de daarmee samenhangende, lagere energierekening niet met de huur mogen verrekenen. Energie-U voorzag De Kruif van nuttige adviezen over onder meer de juiste juridische aanpak. De Kruif: 'Uiteindelijk heb ik, met behulp van een huisgenote die rechten studeerde, een overeenkomst opgesteld met een zogenaamd 'kettingbeding'. Dit houdt in dat nieuwe bewoners zich moeten committeren aan de panelen, ze mogen ze niet verwijderen of beschadigen.' Maar De Kruif blijft eigenaar en daarmee verantwoordelijk voor eventueel onderhoud.

Eigen energie opwekken

Een jaar na dato liggen de zonnepanelen, acht stuks in totaal met een jaaropbrengst van 1500 kWh, er zelfs op een ietwat sombere dag in juni goed bij. De Kruif: 'Wij hebben een elektriciteitsrekening van 375 euro op jaarbasis. De zonnepanelen zorgen voor ongeveer 40 procent van het totale elektriciteitsverbruik van mij en mijn zes huisgenoten. De resterende 60 procent nemen we af van Eneco.'

Idealisme plus financieel voordeel

Potentiële nieuwe huisgenoten worden tegenwoordig speciaal aangetrokken tot deze duurzame manier van energie opwekken. De Kruif, destijds student Humanistiek maar inmiddels afgestudeerd, woont er ook nog steeds, al zal hij, nu hij student-af is, wellicht moeten verhuizen. Dan zal hij zijn acht zonnepanelen ter waarde van drieduizend euro moeten achterlaten. Maar naast idealistische motieven zal zijn investering zich in de loop der jaren ook terugverdienen. De Kruif: 'Op het contract met de leverancier van de panelen zit een garantie van 10 jaar, op de installatie zelfs 12 jaar, terwijl de terugverdientijd van de panelen maar 8 jaar is. Dat betekent dat mijn zonnepanelen, die een verwachte levensduur van 25 jaar hebben, in de toekomst zelfs geld zullen opleveren.'

Salderen op de meter* van de huurder
Dit model van de corporaties is gebaseerd op het principe van salderen*. Dit houdt in dat je voor de stroom die de zonnepanelen leveren evenveel ontvangt van de energieleverancier als voor de stroom die je verbruikt. De huurder krijgt voor de zonnestroom zo'n 20 cent per kWh. Voor het salderen moet de huurder de zonnepanelen aanmelden bij de netbeheerder, in Utrecht is dit Stedin. Soms doet de corporatie dat voor de huurder direct na aanleg van de panelen.

Salderen op de collectieve meter
Bij de meeste grotere appartementencomplexen is er sprake van een collectieve meter. Dit is de meter waarop de verlichting van de algemene ruimtes is aangesloten en/of de lift. De stroom voor deze meter wordt betaald door de corporatie en deze wordt doorberekend via de servicekosten. Als het een aansluiting betreft voor kleinverbruik (kleiner of gelijk aan 3 x 80 Ampère) is het mogelijk om ook via deze meter te salderen. De panelen zijn dan niet aangesloten op de individuele meters van de woningen maar op de collectieve meter. Dat maakt de installatie eenvoudiger en goedkoper. De opbrengst van de zonnepanelen komt bij de huurders terecht via een verlaging van de bestaande servicekosten voor elektriciteit.

Salderen op de collectieve meter is overigens ook mogelijk wanneer niet de corporatie maar de huurders investeren in een installatie voor zonnepanelen. Er moeten dan wel goede afspraken worden gemaakt over de servicekosten. De verlaging daarvan is dan afhankelijk van de investering die huurders hebben gedaan in de installatie. In dat geval kan het handig zijn als de huurders de administratie van de servicekosten overnemen van de corporatie.

Servicekosten of extra huur
De vergoeding voor de panelen van corporaties kan worden verrekend middels een verhoging van de huur of servicekosten. Corporaties kiezen meestal voor de servicekosten, omdat er in de huur meestal weinig speelruimte zit. De meeste woningen moeten namelijk worden aangeboden voor bedragen onder de aftoppingsgrenzen (< €586 of < €628 in 2016) om als sociale huurwoning aangemerkt te blijven. Verrekent een corporatie de zonnepanelen in de huur, dan moeten de woningen nog steeds worden aangeboden onder de aftoppingsgrenzen. Met servicekosten heb je dit probleem niet.

Een individuele huurverhoging mag alleen worden doorgevoerd wanneer de huurder hiermee instemt. Bij een huurverhoging voor huurders van een bepaald complex geldt dit voor 70% van de huurders. Bij de introductie van nieuwe servicekosten moet de bewonerscommissie ermee instemmen.

Denk bij de optie servicekosten er aan dat je een afspraak voor een beperkt aantal jaren maakt. In 2020 verandert de salderingsregeling mogelijk en gaat de opbrengst voor de huurder waarschijnlijk naar beneden. Om kosten en opbrengst op elkaar af te stemmen kan te zijner tijd dus beter een nieuwe afspraak worden gemaakt.

Corporatie besteedt uit
Corporaties besteden het plaatsen van zonnepanelen soms uit aan een ontzorgbedrijf*. Deze bedrijven 'ontzorgen' de corporatie door de panelen te financieren, te leggen en te onderhouden. De Utrechtse woningbouwcorporaties Mitros en SSH doen dat bijvoorbeeld via WoCoZon. Een ander bedrijf is Lens, ook wel bekend van 'Herman de Zonnestroomverdeler'*. De huurder betaalt bij WoCoZon niet voor de zonnepanelen, maar voor de zonnestroom. De huurder neemt dan de stroom af van WoCoZon en krijgt het voordeel van de panelen via een korting op het tarief van de stroom.

Zo'n ontzorg-constructie met WoCoZon is met name voordelig voor de corporatie, omdat deze niet zelf hoeft te investeren en veel uit handen kan geven. Voor de huurder is WoCoZon financieel minder aantrekkelijk, omdat hij een kleiner deel van de opbrengst krijgt, namelijk ca. 20% (bij 6 zonnepanelen is dit € 60 per jaar). Bij Bo-Ex is de bedoeling dat de huurder 50% van de opbrengst van de zonnepanelen ontvangt. Voor 6 panelen is dit € 150,- per jaar (zie 2.1.1).

2.1.1 Het beleid van de Utrechtse corporaties

Bo-Ex

Woningcorporatie Bo-Ex is van plan om tot 2020 op 1000 woningen zonnepanelen te leggen. Er wordt hierbij gekeken of er op het dak* niet teveel schaduw valt, of het dak voorlopig niet hoeft te worden aangepakt of juist wel op korte termijn moet worden gerenoveerd. De bewoners van de woningen die meedoen ontvangen allemaal een aanbod. Ze kunnen een zestal panelen krijgen, die zijn aangesloten op hun woning. De opgewekte stroom komt de huurders geheel ten goede. In ruil betalen ze een maandelijkse vergoeding via de servicekosten. De hoogte van het bedrag is gebaseerd op zo'n 50% van de opbrengst van de zonnepanelen. Bij verhuizen moeten de panelen blijven liggen en gaan ze automatisch over op de nieuwe huurder. In één van haar complexen aan het Veeartsenijterrein in Wittevrouwen gaat Bo-Ex binnenkort een pilot uitvoeren. Daarnaast werkt Bo-Ex ondertussen aan een lijst van complexen die vervolgens in aanmerking komen.

Eerder heeft Bo-Ex in de afgelopen jaren bij diverse projecten reeds zonnepanelen geplaatst, waaronder op de daken van complexen aan respectievelijk de Henriëttedreef in Overvecht, de Columbuslaan in Kanaleneiland en een achttal eengezinswoningen in de Smaaktuin op het voormalige Veemarkt-terrein.

Mitros

Bij Mitros kunnen individuele huurders naar verwachting met ingang van voorjaar 2017 profiteren van zonnepanelen op hun dak. Als het dak geschikt is schakelt Mitros het bedrijf WoCoZon in. WoCoZon financiert, legt en onderhoudt de panelen. De huurder neemt verplicht zijn of haar normale stroom af via WoCoZon voor een prijs die ca. 20% lager is dan bij andere energie-aanbieders. Daar zit dus het voordeel van de huurder.

In de afgelopen jaren heeft Mitros reeds diverse zonnepanelen-projecten gerealiseerd. Zo heeft Mitros onlangs nog 124 panelen gelegd op zijn eigen kantoorpand. In 2011 heeft Mitros in de Rivierenwijk samen met GreenChoice zonnepanelen op huurwoningen gelegd met maar liefst 85.000 Wattpiek aan vermogen. In het kader van het renovatieproject aan de Vechtplantsoen in Overvecht gaat Mitros tenslotte een kleine duizend zonnepanelen op 129 woningen plaatsen. Ook hier werkt Mitros samen met WoCoZon.

SSH

SSH heeft plannen om zonnepanelen op één van haar studentencomplexen te leggen, daarvoor loopt een subsidieaanvraag (SDE+). Het complex heeft een grootverbruikersaansluiting, waardoor salderen niet mogelijk is. Bovendien zijn zonnepanelen niet rendabel wanneer er een grootverbruikersaansluiting is.

Voor meer informatie

http://www.uindewijk.nl/overvecht/artikel/1204
https://www.youtube.com/watch?v=hXLJGnsenaU
https://www.duic.nl/algemeen/mitros-en-greenchoice-plaatsen-zonnepanelen-in-rivierenwijk/
https://www.duic.nl/wonen/zonne-energie-verovert-overvecht/

Rolf van der Weide (Bo-Ex): ‘Duizend Utrechtse huurwoningen van zonnepanelen voorzien’

Bo-Ex, met 8500 woningen eigenaar van 16% van het totaal aantal huurwoningen in Utrecht, loopt voorop met haar beleid ten aanzien van zonnepanelen. Naast enkele kleinschalige, reeds gerealiseerde zonne-stroomprojecten zijn er nu vergevorderde plannen om binnen drie jaar duizend huurwoningen van zonnepanelen te voorzien. Volgens Rolf van der Weide, Manager Strategie en Beleid bij Bo-Ex, past die ambitie goed binnen het duurzaamheidsbeleid van de corporatie.

Eerdere kleinschalige projecten

In de afgelopen jaren heeft Bo-Ex op het dak van enkele van haar complexen al zonnepanelen gerealiseerd, waaronder enkele flats op Kanaleneiland en haar eigen kantoor. Ook heeft de corporatie in Overvecht de gevel van een flatgebouw aan de Henriëttedreef in Overvecht van zonnepanelen voorzien.

Investeren en motivatie

Waarom Bo-Ex wil investeren in zonnepanelen? Van der Weide ‘Het is een middel om de netto woonlasten - via verrekening met de service-kosten - van onze huurders te verlagen. Daarnaast is het verduurzamen van woningen een belangrijk onderdeel van onze programma’s.’ Door de economische malaise van de afgelopen jaren was er volgens Van der Weide niet voldoende geld in kas om te investeren in zulke grootschalige zonne-energieprojecten. Gelukkig is het tij onder-tussen gekeerd en heeft de corporatie er nu wel middelen voor beschikbaar.

Regelgeving

Daarnaast leek het lange tijd niet mogelijk om binnen de huidige regelgeving iets te onder-nemen. Van der Weide: ‘De meeste woningen die wij verhuren zijn gestapeld: boven- en benedenwoningen, maar ook flatgebouwen met meerdere lagen. Wij hadden altijd begrepen dat om te mogen salderen een voorwaarde is dat er sprake is van aansluiting op je eigen meter, dat je zelf producent bent van de stroom die je opwekt en dat dus op eigen risico doet. Je mag

die stroom dus niet via het openbare net transporteren. Het beeld bestond dat als de panelen op het dak stonden en de stroom naar een onderliggende woning moest worden gebracht, dat er dan sprake was van een net. Dat blijkt toch niet het geval. Er is geen sprake van een net, zolang de stroom maar achter de meter wordt ingevoerd in het systeem. Wat wij nu daarom van plan zijn is om de panelen die wij aanbieden via een omvormer met een kabel direct naar de meterkast van de bewoner te krijgen.’

Aanbod

Bo-Ex biedt bewoners in principe zes panelen aan. Het idee is simpel: de corporatie doet de investering en zorgt dat de panelen er komen te liggen. Maar welke rol hebben bewoners daarbij? Van der Weide: ‘Zij hoeven niet zo veel, behalve meekijken waar de kabels komen te liggen. Bewoners huren de panelen als onderdeel van

het huurcontract. Bo-Ex zorgt er ook voor dat de installatie van de huurders wordt aangemeld bij de netbeheerder, zodat ze de stroom die ze niet direct nodig hebben mogen verrekenen met de stroom die ze op een later moment nodig hebben.'

Zelf doen

Bo-Ex heeft bewust níet voor een ontzorg-bedrijf gekozen. Van der Weide: 'Ik denk dat zo'n constructie een extra belemmering vormt voor mensen. Je moet dan zaken doen met een club die je niet kent. En wat gebeurt er bij een verhuizing? Bovendien is een dergelijke constructie voor huurders niet zo gunstig, omdat zo'n bedrijf er ook nog aan moet verdienen. Wij hebben er daarom voor gekozen om alles zelf te doen, inclusief investering, installatie en onderhoud. Dat is nog best een ingewikkeld traject, waar wij niet alleen geld maar ook mensen voor vrij hebben moeten maken.'

Proces

Hoe verloopt het proces nu? Van der Weide: 'De huurders van die duizend woningen willen wij één model voorleggen. Daarvoor moeten wij goed kijken naar technische aspecten als: hoe is het dak, hoe leggen we de panelen neer en waar komt de omvormer. Daarvoor nemen wij contact op met de bewoners, organiseren voorlichtings-bijeenkomsten, enzovoorts. Wij denken erover om daar in de toekomst Energie-U bij te betrekken.'

Ook heeft SSH afgelopen zomer samen met Energie-U de intentie uitgesproken een Buurtstroomproject (zie par. 2.2.3) op het dak van het kantoor van de corporatie aan de Molenstraat te starten.

Portaal

Ook Portaal is bezig met een programma om zonnepanelen aan huurders aan te gaan bieden. In het voorjaar van 2017 zal hierover meer duidelijkheid komen. Als enige corporatie heeft Portaal in haar ZAV-beleid ook zonnepanelen opgenomen. Dit wil overigens niet zeggen dat zonnepanelen in het kader van ZAV bij de overige corporaties niet mogelijk zijn.

In 2011 heeft Portaal in het project Nieuw Plettenburg in de wijk Hoograven 38.000 Wattpiek aan zonnepanelen geplaatst op bestaande woningen. En aan de Arabella-dreef in de wijk Overvecht heeft Portaal op een woongebouw met huurwoningen tachtig panelen geplaatst. Daarmee wordt vol-doende stroom opgewekt voor onder meer de verlichting in de openbare ruimten.

Groen West

GroenWest heeft de laatste jaren diverse complexen van zonnepanelen voorzien. Dit gebeurde mondjesmaat en op ad hoc-basis, omdat GroenWest zich in eerste instantie concentreerde op het isoleren van de schil van de woningen. Om haar duurzaamheids-ambities kracht bij te zetten wil GroenWest de komende vijf jaar duizenden van haar woningen voorzien van zonnepanelen. Afhankelijk van het type komen naar schatting bijna 5.600 woningen in aan-merking voor plaatsing van zonnepanelen.

2.2 De huurder investeert

Huurders kunnen ook zelf het initiatief nemen en zelf zonnepanelen op hun dak leggen. Dit kan via de ZAV-regeling van de corporaties (individueel of collectief) of via een Buurtstroomproject.

Michel Post: ‘Investeren in zonnestroom loont’

Zonnestroom is voor huurders niet alleen een haalbare optie, het kan zelfs een winstgevende onderneming zijn, zo laat het voorbeeld van Michel Post zien. Hij is trotse eigenaar van een gestaag groeiend aantal zonnepanelen op het dak van zijn bovenwoning in het recentelijk gerenoveerde complex aan de Surinamestraat in Lombok. Maar daarnaast probeert de secretaris van de bewonersvereniging van het huurcomplex ook zijn medebewoners te mobiliseren om het hele complex van zonnestroom te voorzien.

Pionieren

Post’s avontuur met zonnestroom begon in 2001. Hij schafte toen zes panelen aan voor zesduizend gulden dankzij een actie van Greenpeace. Daarmee wekte hij zo’n kwart van zijn elektriciteit op. Maar daarmee was voor hem de kous nog niet af. Post: ‘Niet zo lang daarna kwam REMU met een aanbod en heb ik nog vier panelen gekocht voor in totaal 500 euro. Daarmee kon ik toen 65% van mijn stroom opwekken. Een paar jaar later kwam REMU met een subsidieregeling waarmee de prijs van nog weer extra panelen volledig werd vergoed. Maar het was wel een kwestie van ‘op is op’. Op dit moment heb ik 26 zonnepanelen in totaal, voorzien van diverse omvormers.’

Winstgevend

Vijftien jaar en een renovatieronde verder heeft het zonnestroom-avontuur Post geen windeieren gelegd. Post: ‘Ik heb ondertussen niet alleen de kosten eruit, maar verdien ook op mijn investering. Met een opbrengst van 2800 kWh per jaar, verrekend met mijn eigen stroomverbruik en belastingvoordeel houd ik er netto zo’n 375 euro op jaarbasis aan over.’
In de zomer van 2016 heeft hij het aardgas laten afsluiten. Sindsdien wordt er gekookt op inductie en is het vat van de zonneboiler voorzien van een elektrisch element van 400 Watt voor naverwarming van het water tot 65 graden. De verwarming bestaat momenteel uit twee elektrische kachels. Die worden deze winter vervangen door een lucht/lucht warmtepomp (een mono of duo split inverter). Het stroomgebruik zal daardoor z’n 1800 kWh toenemen en daarom plaatst hij er eind 2016 nog 14 panelen van 240 Wattpiek bij. Er is dan niet alleen genoeg stroom voor het huis én de warmtepomp, maar ook nog genoeg om te verkopen. De woning moet namelijk niet alleen 0-op-de-Meter worden maar ‘energie positief’. Michel vind dat woningen (en ook kassen) per saldo energie moeten leveren aan sectoren die minder ruim bedeeld zijn met ruimte. Bo-Ex ondersteunt de huurder omdat Bo-Ex ervaring op wil doen met All Electric woningen.

Huurdersinitiatief

Inmiddels heeft Post, een idealist in hart en nieren, grootse plannen om zijn hele complex ertoe aan te zetten om te investeren in zonnestroom. Over de verschillende opties liet hij zich adviseren door Energie-U. Volgens de enquêtes die hij in de zomer van 2016 heeft afgenomen staan de meeste van zijn medehuurders positief tegenover het initiatief.

Bo-Ex

Bo-Ex is ondertussen ook zelf bezig met een plan om panelen op de daken van haar complexen te leggen en heeft aangegeven dat het complex aan de Surinamestraat in principe daar ook voor geschikt zou zijn. Na het aanbod van Bo-Ex zal worden bekeken welke aanpak voor de huurders het meest aantrekkelijk is.

2.2.1 Zelf aangebrachte voorziening (ZAV)

Huurders mogen onder bepaalde voorwaarden zelf dingen aan hun woning veranderen, zoals een dakraam aanbrengen of een nieuwe keuken plaatsen. Op dezelfde manier kan een huurder ook zonnepalen op het dak leggen. Je betaalt de panelen zelf, en als je verhuist mag je ze aan de corporatie verkopen of moet je ze weghalen. De stroomopbrengst is helemaal voor jou. Corporaties stellen niet allemaal dezelfde voorwaarden voor het plaatsen van zonnepanelen. Overleg met de corporatie is dan ook aan te raden.

Het dak van je huurhuis is dikwijls ook (deels) het dak van je buren. Dat betekent dat je met die buren afspraken moet maken over de dakverdeling. Een gedeeld dak heeft vaak wel als voordeel dat de zonnepanelen efficiënter kunnen worden verdeeld over het dak.

Ook als je wél beschikking hebt over een 'eigen' dak, kan het geen kwaad om vooraf met je buren en overburen over je nieuwe zonnepanelen te overleggen. Ze krijgen immers te maken met een ander aangezicht van de huizen. Niet iedereen vindt zonnepanelen mooi. Leg uit waarom jij zonnepanelen belangrijk vindt.

2.2.2 ZAV collectief

ZAV collectief is niets anders dan met meerdere huurders tegelijk zonnepanelen aanschaffen. Het blijven gewoon individuele installaties maar je laat ze in één keer installeren. Dat is meestal goedkoper, omdat de installateur alles efficiënter kan uitvoeren. Een ander voordeel is dat je de ruimte op het dak efficiënter kan gebruiken. Bij ZAV collectief is er geen sprake van collectief bezit. Iedereen betaalt zijn eigen aandeel.

Om een ZAV-collectief te vormen is het handig één voorbeeldwoning zodanig uit te werken dat alle kosten en baten, en wat er precies bij komt kijken, voor iedereen helder wordt. Daarmee kun je een informatiebijeenkomst organiseren, waar vragen gesteld kunnen worden en medebewoners zich in kunnen schrijven.

2.2.3 Buurtstroom

Een andere route naar zonnepanelen waarbij de huurder zelf investeert is de zogenaamde postcoderoosregeling*. Bij de postcoderoosregeling vormen de huurders een energiecoöperatie of sluiten ze zich aan bij een bestaande energie-coöperatie. In Utrecht is dat bijvoorbeeld de coöperatie Buurtstroom Energie-U.

Buurtstroom Energie-U is een coöperatie van mensen die gezamenlijk eigenaar zijn van een relatief grote zonnestroominstallatie, meestal meer dan zestig panelen. De stroom van de panelen gaat niet naar de individuele woningen maar gaat rechtstreeks (via een aparte aansluiting) naar het elektriciteitsnet. De inkomsten komen langs twee wegen binnen. (1) Via de coöperatie die de stroom verkoopt aan een elektriciteitsmaatschappij, en (2) via de regeling verlaagd tarief *. Bij dat laatste hoeven de eigenaren naar rato van hun deelname aan de coöperatie geen belasting te betalen over de stroom die ze afnemen bij hun energieleverancier. Soms zijn er ook inkomsten van een energieleverancier voor het aanbrengen van nieuwe klanten.

In cijfers uitgedrukt ziet dat er zo uit: je bezit via de coöperatie bijvoorbeeld vier panelen en deze leveren 1000 kWh per jaar. Dan krijgt de coöperatie zo'n 3,5 cent per kWh voor de levering van de stroom en als deelnemer ontvang je 12,2 cent belastingkorting op je eigen stroom (incl. BTW). De coöperatie kan na aftrek van kosten vaak een restant van de 3,5 cent aan de deelnemers uitbetalen.

Voor meer informatie
https://www.duic.nl/wonen/portaal-plaats-zonnepanelen-op-bestaande-woningen/
http://destadutrecht.nl/de-wijk/zonnepanelen-op-nieuw-plettenburgh/

Danny de Vreede en de Kersentuin: ‘Iedereen evenveel recht op dakruimte’

Hoewel ict-er van beroep en pas relatief kort zelf woonachtig in de Kersentuin, heeft Danny de Vreede zich er de afgelopen jaren ontwikkeld tot zonnepanelenexpert. Mede dankzij zijn inzet zijn inmiddels zo’n 750 zonnepanelen gerealiseerd op de 91 daken van dit duurzame wijkje in Leidsche Rijn met een negentigtal koop- en huurwoningen.

Groeiend aantal zonnepanelen

De Vreede: ‘De eerste lichting zonnepanelen – 245 in totaal – waren al bij de bouw meegerekend. In 2009 zijn er 241 bij gekomen. Tenslotte zijn er onlangs nog eens 240 panelen geplaatst.’ En het verhaal is nog niet af. Binnenkort staat namelijk een nieuw project op stapel, want op het dak van de gezamenlijke parkeergarage is ruimte voor nog eens 45 panelen. De panelen voorzien momenteel in 60% van de elektriciteitsbehoefte van de woningen.

Dakruimte verdelen

Door de combinatie huur- en koopwoningen enerzijds en eengezinswoningen en gestapelde woningen anderzijds is het in de praktijk wel een puzzel gebleken om het beschikbare dakoppervlak te verdelen. Het kan bij de gestapelde woningen namelijk voorkomen dat de onderste woning een koopwoning is en dat daarboven een huurwoning zit. Maar dan kan de woningeigenaar in overleg alsnog zijn of haar panelen plaatsen op het dak van de huurder in de bovenwoning. Het principe is ook in de VvE-statuten vastgelegd: iedere bewoner, koper of huurder en ongeacht de vraag of er sprake is van een eigen dak, heeft recht op evenveel dakoppervlak.

Koop- en huurwoningen met gezamenlijke VVE

De Kersentuin is bij de bouw in 2003 destijds als project opgestart vanuit de gedachte om met elkaar een woonplek te creëren, waarbij een sociale leefomgeving en aandacht voor het milieu de boventoon voeren. Alle bewoners worden vertegenwoordigd in de Vereniging van Eigenaren (VvE). Die is eigenaar van de buitenschil en dus ook het dak. Een en ander is in het VvE-statuut vastgelegd omtrent daken en zonne-panelen. De Vreede: ‘Woningcorporatie Portaal is eigenaar van de huurwoningen en neemt deel aan de besluitvorming in VvE-

verband over vastgoed aangelegenheden. Maar Portaal doet er niet zo ingewikkeld over. Zat er aanvankelijk nog maar één huurder bij met zonnepanelen, inmiddels is hun aantal bij de laatste ronde uitgebreid naar vijf.

ZAV

De zonnepanelen zijn dus eigendom van de huurders. Voorafgaand zijn gesprekken gevoerd met woningcorporatie Portaal over de verschillende mogelijkheden. De Vreede: ‘Per huurwoning is er een contract opgesteld onder de regeling Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV). Bij een eventuele verhuizing hoeven ze de zonnepanelen niet te verwijderen, maar krijgen ze een vergoeding. Als huurders verhuizen kunnen de zonnepanelen dus gewoon blijven liggen.

Individuele aankoop

Bij de Kersentuin is uiteindelijk niet voor een collectief project gekozen maar voor een individuele regeling. Elektriciteit terugleveren via de eigen meter levert namanelijk de hoogste terugleververg oeding op. Daarbij heeft een klein aantal kopers voor de financiering gebruik gemaakt van een gemeentelijke lening: een duurzaamheidsregeling waarbij je tegen een hele lage rente geld kan lenen. De Vreede: ‘We hebben de panelen wel gezamenlijk ingekocht, maar allemaal op individuele basis, op grond van aparte offertes. Door het samen te doen hebben we een leuke korting op de installatiekosten kunnen bedingen.’

Net als bij salderen is het belangrijk dat je met je panelen (bij de coöperatie) niet méér stroom opwekt dan je zelf thuis verbruikt. Over belasting die je niet betaalt kun je immers ook geen korting krijgen. Bij Buurtstroom is de opbrengst lager dan bij salderen. Daar staat tegenover dat bij Buurtstroom de installatie goedkoper is en de regeling voor vijftien jaar wordt gegarandeerd. Aangezien de salderingsregeling in 2020 wordt aangepast is die optie minder zeker. In verband met de nodige organisatie en administratiekosten is Buurtstroom pas rendabel vanaf een installatie van méér dan zestig panelen.

SSH en Energie-U gaan samenwerking aan met Buurtstroomproject kantoorpand SSH

Bij Buurtstroom hoeven de panelen niet per se op je eigen dak of het dak van je complex te liggen. De panelen kunnen bijvoorbeeld liggen op een nabijgelegen sporthal, bedrijfshal of flatgebouw. De eis is wel dat de deelnemers in dezelfde of één van de aangrenzende postcodes wonen als waar de installatie is. Daarom heet de regeling ook wel de postcoderoosregeling.

Bij huurwoningen hoeven de deelnemers dus niet in het complex te wonen waar de panelen op het dak liggen. Ook kunnen particuliere woningeigenaren en bedrijven deelnemen. Dit biedt meer mogelijkheden om het dak helemaal vol te krijgen.

Buurtstroom Energie-U begeleidt initiatiefnemers met het opzetten van een collectieve zonnestroominstallatie in hun buurt. Buurtstroom heeft voor dit doel een coöperatie opgezet. Huurders kunnen zelf het initiatief nemen voor een Buurtstroomproject op het dak van hun eigen complex, maar ze kunnen ook deelnemen aan een reeds bestaand Buurtstroomproject. De huurder moet in ieder geval in het gebied van de postcoderoos wonen.

De voordelen van Buurtstroom op een rijtje:
- financiële zekerheid is groter dan bij salderen
- zelfbeheer en zeggenschap
- daken komen ook vol op complexen waar de corporatie geen plannen voor zonnepanelen heeft
- huurders krijgen een mooi rendement over hun spaargeld
- ook huurders die geen geschikt dak hebben kunnen deelnemen

Heeft u belangstelling om ook deel te nemen aan zo'n postcoderoos-project? Neem dan contact op met Buurtstroom:

www.energie-u.nl/buurtstroom/

Buurtstroom
Energie-U
Geeft jouw buurt nieuwe energie!

3 Hoe zorg je er voor dat een initiatief succesvol is?

Het realiseren van een zonnestroominstallatie is vooral een kwestie van goed organiseren. Technisch en financieel zijn er veel mogelijkheden om een huurdersinitiatief te laten slagen. In de praktijk blijkt echter dat voor het slagen van een huurdersinitiatief met name draagvlak bij je buren en de medewerking van de corporatie cruciaal is. Zorg dan ook dat je goed op de hoogte bent van wat er technisch en financieel mogelijk is, maar focus met name op draagvlak bij je medehuurders.

In dit hoofdstuk worden de verschillende stappen beschreven die een huurdersinitiatief moet doorlopen om te komen tot een positieve beslissing van de woningbouwcorporatie om zonnepanelen op de daken van de huurwoningen te leggen. De praktijk wijst uit dat wanneer de corporatie instemt met de plannen de zonnepanelen binnen afzienbare tijd geplaatst kunnen worden.

3.1 Organisatie

Organiseer draagvlak bij je buren
Voldoende draagvlak bij je buren voor jouw zonnepaneleninitiatief is cruciaal voor de slaagkans van het project. Je kunt dit polsen door je buren te vragen een korte vragenlijst in te vullen waarin wordt gevraagd naar hun interesse in zonnepanelen (voor een voorbeeld zie bijlage). Heeft het complex een bewonerscommissie, dan is de eerste stap om die achter jouw idee te krijgen. Is de reactie van je buren en van de eventuele bewonerscommissie voldoende positief, dan kun je de volgende stap zetten.

Organiseer een informatie- en discussiebijeenkomst
Organiseer vervolgens een informatie- en discussiebijeenkomst, waarin je buren vragen kunnen stellen over wat het initiatief precies behelst, welke voordelen zonnepanelen hebben en welke globale keuzemogelijkheden er zijn. Doel van de bijeenkomst is om je buren enthousiast te krijgen voor je initiatief. Omdat het voor bewoners vaak een ingewikkelde materie is, is het belangrijk om de informatie zo eenvoudig en helder mogelijk te verwoorden. Je kan, indien gewenst, een deskundige van Energie-U vragen om mee te gaan naar die bijeenkomst. Maak gebruik van praktijkvoorbeelden van eerdere initiatieven, zoals beschreven in deze handleiding. En maak de voor- en nadelen van de verschillende mogelijkheden (ZAV, aanbod corporatie en buurtstroom) inzichtelijk. Gebruik duidelijk beeldmateriaal om je verhaal te illustreren, zoals schematische tekeningen van zonnestroominstallaties. Pols aan het eind van de bijeenkomst aan je buren of ze enthousiast zijn geworden voor het initiatief. Vraag ook of ze verdere stappen willen zetten en eventueel mee willen helpen bij de organisatie van een collectief project. In dat geval ben je klaar voor de volgende stap.

Maak een plan
In dit stadium is het van belang om te achterhalen welke technische mogelijkheden je dak biedt voor het plaatsen van zonnepanelen. Daarnaast is het zaak om navraag te doen welke plannen de woningbouwcorporatie heeft met je woning en het dak. Om de technische mogelijkheden in kaart te brengen kun je Energie-U inschakelen om een quick scan te maken. Energie-U gaat dan na hoeveel panelen er op het dak passen, hoe je rekening kunt houden met eventuele schaduwsituaties, of het zinvol is de zonnepanelen aan te sluiten op de collectieve meter en wat de globale kosten en baten zijn van het project. Vraag dus ook bij de corporatie na wanneer het dak weer

SSR-NU: Zonnepanelen en monumentenstatus gaan prima samen

Het kan voor huurders al een uitdaging zijn om goede afspraken met de verhuurder te maken over zelf opgewekte zonnestroom. Bij panden met een monumentenstatus komen daar nog extra zaken bij, zo ondervond studentenvereniging SSR-NU. Toch zijn er inmiddels vergevorderde plannen voor een vijftigtal zonnepanelen op het dak van het verenigingshuis aan de Oudegracht nr 32. Energie-U hielp hen daarbij.

Zonnestroom en huur

Net als woningbezitters moeten ook huurders allerlei dingen uitzoeken voordat ze aan de slag gaan met zonnepanelen op hun dak. Hoe zit het met de kosten? Welk bedrijf biedt de beste service ten aanzien van de aanschaf en de installatie van de zonnepanelen? Waarmee moeten ze rekening houden bij het leggen van de panelen? Hoe verkrijg je de toestemming van de verhuurder – in dit geval Stichting SSR-NU? Hoe maak je goede afspraken over de financiering en over de verdeling van de opbrengsten?

Monumentenstatus en vergunningen

Naast deze zaken moeten huurders van een monumentaal pand, zoals dat van studentenvereniging SSR-NU in het historische hart van Utrecht, bovendien ook nog bepaalde voorschriften naleven om een vergunning van de gemeente te verkrijgen van zonnepanelen op hun dak. Zo mogen de panelen niet vanaf de straatkant zichtbaar zijn.

Energie-scan

Het initiatief om het verenigingshuis van SSR-NU, een kolossaal herenhuis met drie verdiepingen aan de Oudegracht te verduurzamen past volgens scheidend secretaris Fred Dekker prima binnen het gedachtengoed van de van huis uit progressief-christelijke studentenvereniging. Dekker: 'Één van de drie pijlers van SSR-NU is - naast vorming en gezelligheid - maatschappelijke betrokkenheid. Zo ontstond het idee om het eigen pand duurzamer te maken. We hebben daarom een energie-scan laten maken. Daaruit bleek dat het met de isolatie van het pand nog wel meeviel, maar dat er met verwarming naast LED-verlichting nog een hoop winst te behalen was.'

Kostenbesparing

De duurzaamheidsslag bij SSR-NU moet echter ook een winstgevende onderneming worden. Dekker: 'In die quickscan waren zonnepanelen aanvankelijk niet geprioriteerd. Maar toen kwamen wij bij Energie-U terecht. Het ging ons in de eerste instantie om adviezen rondom verwarming. Maar toen Energie-U voor ons de plannen voor zonnepanelen ging uitwerken bleek uit de berekeningen dat deze zich binnen afzienbare tijd terugverdienen.'

Energie-U

In het kader van het project 'Zon op huur' legde Energie-U het bestuur van SSR-NU een (gratis) plan voor. Daarin stonden alle stappen beschreven die genomen moesten worden, evenals afspraken met betrokken instanties. Inmiddels zijn er vergevorderde plannen om vijftig panelen op het dak van SSR-NU te plaatsen. De verwachting is dat zo'n 70% van de stroomvoorziening van SSR-NU door de panelen zal worden opgewekt.

Positief

In de zomer heeft de Algemene Ledenvergadering (ALV) een positieve intentie uitgesproken voor zonnepanelen op het dak van SSR-NU. Het nieuwe bestuur gaat nu in overleg met de Stichting SSR-NU om te kijken wat de meest handige constructie is.

toe is om vernieuwd te worden en of de corporatie plannen heeft voor renovatie of verkoop van woningen. Voor de corporaties zijn dit vaak redenen om niet in te stemmen met een zonnepanelenproject of om het uit te stellen. Een reeds geplande renovatie van de woningen en/of dak biedt daarentegen juist goede kansen voor het plaatsen van zonnepanelen. Maak aan de hand van die quick scan of je eigen bevindingen vervolgens een plan, waarin het initiatief verder wordt uitgewerkt, zoals de technische mogelijkheden, wat je met zo'n project wilt bereiken, wat je medehuurders belangrijk vinden, enzovoorts.

Maak een afspraak met de corporatie
Wanneer het plan voldoende mogelijkheden biedt en jouw mede-initiatiefnemers er achter staan, is de volgende stap om de corporatie te benaderen om dit plan te bespreken. Mocht je de weg niet weten te vinden, Energie-U kent bij Mitros, Bo-Ex en Portaal de juiste contactpersonen. Het doel van dit gesprek is om jouw initiatief bij de woningbouwcorporatie onder de aandacht te brengen en om te verkennen welke (on)mogelijkheden de corporatie ziet. Ga er niet van uit dat de corporatie direct instemt met jullie plan. Benadruk daarom vooral de voordelen voor de corporatie, zoals woonlastenverlaging, tegemoetkomen aan de prestatieafspraken met de gemeente, waardevermeerdering van het vastgoed en het versterken van het bewustzijn van het energiegebruik. Maak afspraken over zaken die nog uitgezocht moeten worden en plan een vervolgafspraak. In deze fase is het van groot belang om als initiatief serieus genomen te worden, vertrouwen te wekken en om een samenwerkingsrelatie op te bouwen.

3.2 Keuzeproces

Maak een keuze voor het type zonnepanelenproject
Wanneer de woningbouwcorporatie haar medewerking toezegt, is het zaak om het plan verder uit te werken. Het plan moet zo

concreet zijn dat medehuurders een mening kunnen vormen over de voor- en nadelen van de verschillende mogelijkheden. Het kan zinvol zijn in dit stadium een informatiebijeenkomst te organiseren waarin de verschillende mogelijkheden (zoals aanbod van de corporatie, ZAV en buurtstroom) op een eenvoudige wijze met elkaar worden vergeleken. Hierbij is het belangrijk concreet uitgewerkte voorbeelden te maken, waarin duidelijk wordt wat de financiële consequenties zijn voor de huurders.

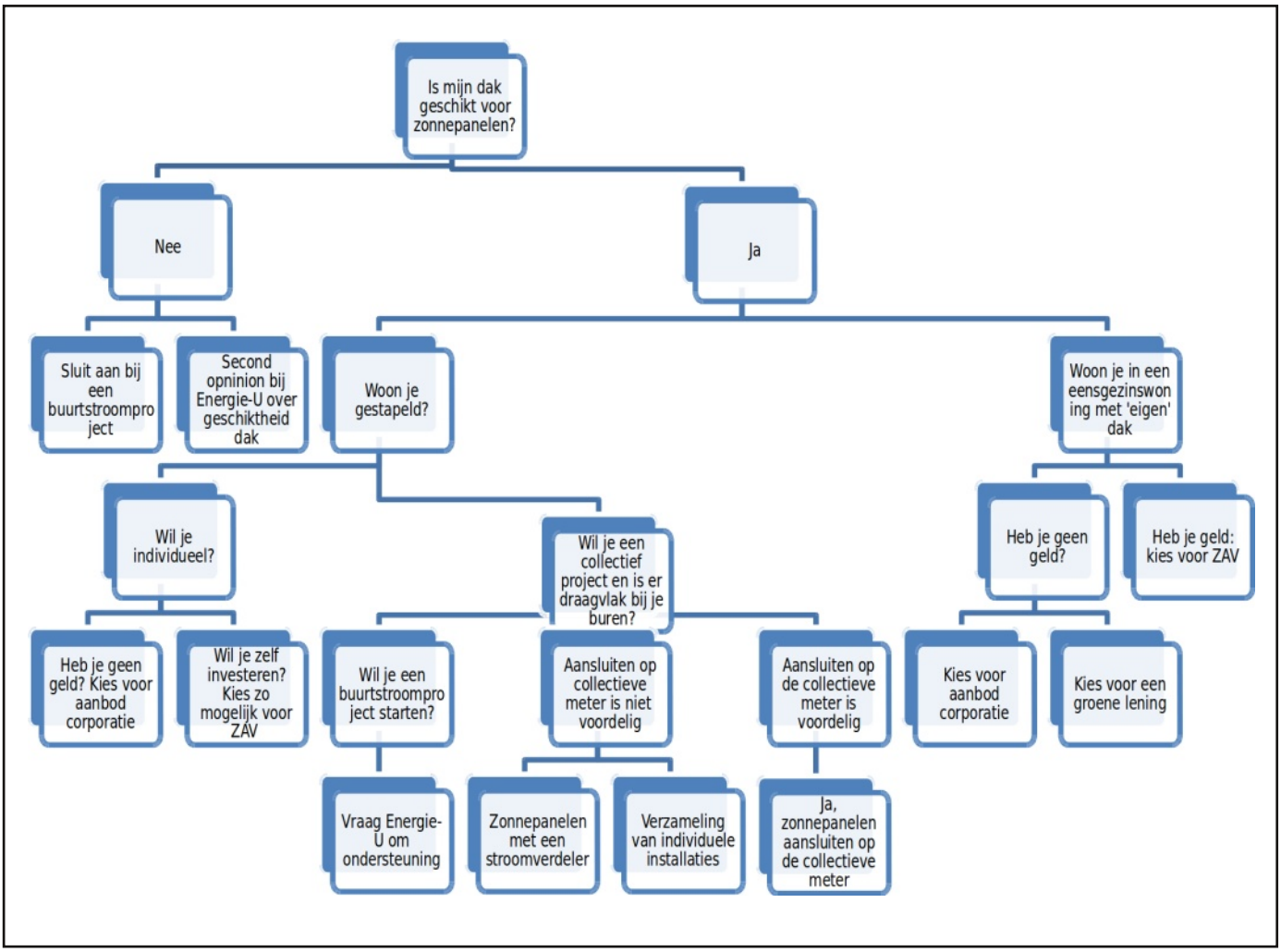
Maak een afweging tussen de verschillende mogelijkheden
Bij de afweging van de verschillende mogelijkheden voor een zonnepanelenproject spelen niet alleen overwegingen van financiële aard een rol. Bij een beslissing kunnen ook andere redenen meewegen, zoals de mogelijkheid voor deelname, het aspect zelfbeheer en praktische zaken, zoals wat te doen bij verhuizing. In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van redenen om te kiezen voor een bepaald soort zonnestroominitiatief.

Reden	Aanbod corporatie	WoCoZon	ZAV	Buurtstroom
Eigen geld nodig	+++	+++	---	--
Rendement	+	+/-	+++	++
Eigendom/zelfbeheer	--	--	+++	++
Verhuizen/uitstappen?	++	++	-	+
Organisatie/eenvoud	+++	++	-	-
Participatie	---	---	-- of ++(*)	+++

Deze tabel toont dat als de huurders geen eigen vermogen willen/kunnen investeren, de keuze al gauw valt op het aanbod van de corporatie. Wanneer huurders eventueel wel willen/kunnen investeren in de panelen, dan is de belangrijkste vraag of het initiatief een eigen project wil opzetten en hier tijd in wil steken.

Beslisboom

In onderstaande beslisboom komen de belangrijkste vragen aan bod die - onder voorwaarde van een positief antwoord – zullen leiden tot realisatie van een zonnepanelenproject op je huurwoning.



4 Uitvoering

Corporatie plaatst de zonnepanelen
In het geval je er voor kiest om in te gaan op het aanbod van de woningbouw-corporatie hoef je verder weinig zelf te regelen. De zonnepanelen worden door de corporatie of uitvoerende partij op het dak geplaatst en op je meterkast aangesloten. Wanneer de corporatie de zonnepanelen heeft uitbesteed aan WoCoZon, dan plaatst deze ook nog een meter in de meterkast die de opbrengst van de zonnepanelen exact registreert.

ZAV
Wanneer je toestemming hebt van de woningbouwcorporatie om via de ZAV regeling zonnepanelen op het dak te leggen, dan zul je een installateur moeten zoeken die de panelen op het dak kan plaatsen. Heb je voldoende kennis van zonnepanelen, dan kun je dit natuurlijk ook zelf doen. Ook kan Energie-U je hierbij helpen. Energie-U maakt dan een plan over hoe je de panelen het best op het dak kunt plaatsen, het aantal panelen op je dak dat is afgestemd op je verbruik, een goede plek voor de

omvormer en de aansluiting op de meter-kast. Energie-U kan je ook helpen bij het vinden van een goede en betrouwbare installateur. Zij heeft veel ervaring met diverse installateurs in de regio.

Buurtstroom
Omdat het bij Buurtstroom altijd gaat om grotere zonnepanelenprojecten, is het aan te raden hiervoor hulp in te schakelen bij Buurtstroom Energie-U. Buurtstroom Energie-U heeft hiervoor de deskundigheid in huis en verzorgt de begeleiding van betrokken Utrechters die een zonnestroom-project in hun eigen buurt willen starten.

Ondertekening intentieverklaring Buurtstroom Hoograven de ARM

Bijlage: Begrippenlijst

In deze begrippenlijst lichten wij een aantal veelgebruikte termen en aspecten van technische en financiële aard toe, waarmee je te maken krijgt als je met zonnestroom-installaties aan de slag gaat.

Achter de meter
Zonnepanelen worden meestal aangesloten 'achter de meter'. Wat daarmee wordt bedoeld is heel simpel: de stroom van de panelen is dan aangesloten op de meterkast van een individuele woning. Het gevolg is dat de stroom alleen via de elektriciteits-meter van de woning naar het (openbare) elektriciteitsnet kan. 'Achter' de meter is dus geredeneerd vanuit het openbare elektriciteitsnet.

De tegenhanger van 'achter de meter' is 'vóór de meter'. In dat geval gaat de stroom via een aparte meter naar het openbare elektriciteitsnet. Deze meter wordt apart aangelegd. Via deze meter wordt alleen stroom geleverd en geen stroom afgenomen. Zo'n meter hoeft zich niet in de woning te bevinden.

Zonnepanelen aansluiten achter de meter kan bij hele kleine installaties (2 panelen) gewoon met een stekker in het stopcontact in de ruimte waar de omvormer hangt. Bij grote installaties (vanaf ongeveer 600 Wattpiek) gaat de stroom via een aparte kabel naar de meterkast en moet aangesloten zijn op een aparte groep met eigen zekering.

Panelen die 'achter de meter' zijn aangesloten leveren hun stroom niet alleen via de meter aan het openbare elektriciteitsnet, maar ook aan de woning zelf. Het gevolg is dat de stroom die wordt opgewekt onmiddellijk wordt gebruikt door apparaten die op dat moment aan staan in de woning. Denk aan dingen als een deurbel, koelkast en verlichting. In de praktijk wordt ongeveer een derde van de stroom direct gebruikt. Dat komt doordat er bij zonnig weer veel stroom wordt opgewekt die niet direct kan worden gebruikt.

De stroom die je niet direct gebruikt en die je dus teruglevert aan het net kun je salderen (zie verder onder salderen).

Buurtstroom (zie ook postcoderoosregeling)
Met Buurtstroom kunnen buurtgenoten gezamenlijk investeren in zonnepanelen en profiteren van de opgewekte stroom via een belastingkorting op de eigen energie-rekening. Dat wordt mogelijk gemaakt met de Regeling Verlaagd Tarief. De Rijksregeling is eind vorig jaar aanzienlijk aangepast, waardoor deze interessant is geworden om mee te werken. Voor meer informatie: http://www.energie-u.nl/buurtstroom/

Energiecoöperatie
Een energiecoöperatie is een coöperatie, meestal in de vorm van een bewoners-vereniging, die zich richt op het bevorderen van een duurzame energievoorziening. Niet te verwarren met corporatie oftewel woningbouwvereniging.

Geschiktheid dak
Zonnepanelen worden op het dak geplaatst en het dak moet daarvoor dus geschikt zijn. Wanneer is een dak geschikt:

1. Het dak moet voldoende gericht zijn op de zon. Het meest gunstig is een dak gericht op het zuiden. Maar er is ook al veel opbrengst met daken die op het oosten of westen zijn gericht. Platte daken zijn altijd geschikt, mits er niet teveel schaduw is. Omdat de panelen steeds goedkoper zijn geworden kunnen nu ook de minder optimale dakvlakken rendabel met zonnepanelen worden

	Z	ZO/ZW	O/W	NO/NW	N
0°	87%	87%	87%	87%	87%
10°	93%	91%	86%	81%	79%
20°	97%	94%	85%	74%	70%
30°	100%	95%	82%	67%	61%
40°	100%	94%	79%	61%	52%
50°	98%	91%	75%	54%	43%
60°	94%	86%	70%	48%	35%
70°	88%	80%	64%	41%	28%
80°	80%	73%	56%	35%	23%
90°	69%	64%	48%	29%	18%

belegd. In de bovenstaande tabel staat de relatieve opbrengst bij verschillende zonoriëntatie en helling van de zonnepanelen.

2. Er moet gedurende de dag weinig schaduw op het dak vallen. Zo is de opbrengst van de panelen een stuk kleiner, wanneer bijvoorbeeld een dakkapel of boom in de weg zit. Bij een serieschakeling heeft schaduw op één paneel sterke invloed op opbrengst van alle panelen. Op daken met schaduw wordt daarom vaak gekozen voor systemen waarbij de panelen niet afhankelijk zijn van elkaar. Dat kan op twee manieren: met micro-omvormers waarbij aan de achterkant van ieder paneel een kleine omvormer zit, en met optimizers die de stroom van de andere panelen kan laten passeren. Bij een systeem met optimizers is er overigens nog steeds een centrale omvormer nodig. Vanaf zes panelen zijn optimizers goedkoper dan micro-omvormers. Echter ook een systeem met optimizers is nog steeds flink duurder dan andere systemen. Een bekend merk is Solar Edge.
3. Het dak moet voldoende stevig zijn om er zonnepanelen op te kunnen plaatsen. Dit is met name van belang bij platte daken, omdat zonnepanelen dan ook nog worden voorzien van ballast, zodat ze niet van het dak af kunnen waaien.
4. Zonnepanelen op daken van monumenten moeten voldoen aan gemeentelijke 'welstandsnota'. Hierin staan de eisen vermeld die gelden voor zonnepanelen die worden geplaatst op de daken van monumenten, op gebouwen die onderdeel zijn van beschermd stadsgezicht en tegen gevels aan de straat- of zichtzijde van een gebouw. Voor panelen die worden aangebracht op daken van alle overige gebouwen en aan gevels die niet zichtbaar zijn vanaf de straat of openbaar groen, gelden geen eisen. Hiervoor hoeft dus geen vergunning te worden aangevraagd. Uiteraard is wel toestemming nodig van de corporatie.
5. Ook kleine daken zijn geschikt. Op kleine daken kun je immers al snel één of twee panelen kwijt. Het is wel zo dat kleine systemen relatief duurder zijn. Bij gekoppelde collectieve systemen valt dat nadeel vaak weer weg. Bedrijven die zonnepanelen leggen, zeggen soms iets te snel dat er op een dak niet voldoende ruimte is terwijl er soms wél mogelijkheden zijn. Dat komt doordat bepaalde configuraties lastiger zijn en

Voor meer informatie

http://www.elkedagzon.nl/financieel-besparing.htm
http://destadutrecht.nl/de-wijk/zonnepanelen-op-nieuw-plettenburgh/
https://www.utrecht.nl/fileadmin/uploads/documenten/3.ruimtelijk-ontwikkeling/Welstandsnota/Webdocument-Welstandsnota-Welstandscriteria-deel-B-09112015-READER.pdf
https://pki.utrecht.nl/Loket/product/18c24cf81140eab721fd1e9b9382f561
https://pki.utrecht.nl/Loket/prodcat/products/getProductDetailsAction.do?id=1160

daardoor duurder, waardoor ze niet passen binnen hun standaard aanbiedingen of werkwijze.

Groene leningen/subsidies
Zonnepanelen leveren geld op, maar de kost gaat voor de baat uit. Gelukkig zijn er diverse financieringsmogelijkheden:

1. Een duurzaamheidslening bij de gemeente Utrecht Deze lening is individueel en komt vooral van pas bij een individueel systeem van zonnepanelen in het kader van ZAV (Zelf Aangebracht Voorziening). De rente is slechts 1,6 procent. Door deze lage rente is de jaarlijkse opbrengst van de zonnepanelen hoger dan de totale jaarlijkse kosten van de rente en aflossing van de duurzaamheidslening.
2. Fonds collectieve initiatieven voor zonne-energie. Een subsidie voor de opstart- en organisatiekosten van een collectief systeem voor zonnepanelen.

Herman de zonnestroomverdeler
'Herman de zonnestroomverdeler' is een apparaat waarmee je de stroom van een installatie van zonnepanelen flexibel over meerdere woningen kunt verdelen. Zo'n apparaat kan van pas komen voor huurders die kiezen voor de route 'ZAV collectief'. Met dit apparaat kunnen huurders, die meer of minder stroom zijn gaan gebruiken en daardoor meer of minder zonnestroom kunnen salderen, panelen van elkaar kopen en verkopen. Daarna kan de stroom met de zonnestroomverdeler naar rato worden herverdeeld, zonder dat er iets aan de installatie hoeft te worden veranderd. Dit apparaat wordt aangeboden door het bedrijf Lens. Nadeel van 'Herman' zijn de opstart- en licentiekosten. Voor een voorbeeld met Herman de Stroomverdeler bij een VVE in Utrecht zie: http://lens-energie.nl/tevreden-klanten-margriet-jansen-vve-nieuwekamp-utrecht/

Ontzorg-bedrijf
Een ontzorg-bedrijf neemt alles rond zonne-panelen over van de corporatie. De ontzorger financiert, installeert en onderhoudt de panelen. Voorbeelden zijn WoCoZon en Lens. WoCoZon plaatst zelf een (extra) meter en de huurder is verplicht zijn nor-male elektriciteit af te nemen via WoCoZon. Het tarief ligt ca. 20% onder de normale stroomprijs. Op die manier profiteert de huurder van de zonnepanelen op het dak. De vergoeding voor de huurder is echter lager dan wanneer de corporatie alles zelf organiseert.

Opbrengst
De opbrengst van zonnepanelen hangt af van het aantal zonnepanelen op je dak, de dakhelling, de hoeveelheid schaduw en je eigen stroomverbruik. Je kunt de opbrengst van zonnepanelen ook uitdrukken als financieel rendement, dat wil zeggen de hoeveelheid geld die een huurder overhoudt na aftrek van de kosten zoals investering, rente, voorschot, servicekosten of huur. De financiële opbrengst is sterk afhankelijk van de gekozen constructie.

Het financieel rendement van een zonnestroomproject is afhankelijk van allerlei factoren. Denk aan de schaal, dakhelling, oriëntatie ten opzichten van de zon, schaduw, kostprijs, vergoedingen die moeten worden betaald aan andere partijen (corporatie, ontzorg-bedrijf, energie-coöperatie) en de toekomst van de salderingsregeling. Over de salderings-regeling zal minister Kamp naar verwachting begin 2017 een uitspraak doen.

Salderen
Salderen staat voor de wettelijke regeling, waarbij je de stroom die je opwekt en die naar het openbare net gaat weer van je verbruikte stroom mag aftrekken. Het openbare net fungeert als het ware als een gratis accu. Op het jaaroverzicht van je energiebedrijf komt dan te staan wat je verbruikt, wat je aan het net hebt terug-geleverd en wat je netto moet betalen.

Zonder salderen zou je voor de stroom die je levert maar zo'n 9 cent krijgen en zou je deze voor 20 cent weer moeten terugkopen. Zonder salderen zouden zonnepanelen dus ongeveer twee keer minder opbrengen. Om voor salderen in aanmerking te komen moet je je zonnepanelen aanmelden bij de netbeheerder (in Utrecht Stedin). Bovendien moet je beschikken over een meter die terugdraait of een meter die de geleverde stroom apart kan meten. Dat gaat meestal goed, zowel bij de oude meters met ronddraaiende schijf als met de nieuwste slimme meters. Alleen sommige digitale meters 'zien' de stroom die je levert niet. Zo'n meter moet dus worden vervangen zodra je zonnepanelen hebt.

Salderen kan via je eigen meter, maar kan ook via de collectieve meter. Dat is de meter waar ook de verlichting op zit van de gemeenschappelijke ruimtes en de lift. Salderen is alleen mogelijk met een kleinverbruikersaansluiting. Dat is een aansluiting die niet groter is dan 3 X 80 Ampère.

Het kunnen salderen is belangrijk voor de financiële haalbaarheid van zonnepanelen. Een mogelijk probleem is dat de regeling vanaf 2020 wordt aangepast. De vergoeding voor teruggeleverde stroom van zonnepanelen gaat dan waarschijnlijk zakken. Met hoeveel, valt op dit moment niet goed te zeggen.

Er is maar één systeem voor zonnepanelen dat niet afhankelijk is van salderen en dat is de postcoderoosregeling (zie hierna). De vergoeding is daarbij een stuk minder (zo'n 16 ct) maar die vergoeding staat wel vast voor 15 jaar. Dat kan een goede overweging zijn om te kiezen voor postcoderoos.

Postcoderoosregeling

Met de Regeling Verlaagd Tarief, ook wel de zogenaamde postcoderoosregeling, krijgen de leden van een coöperatie een energiebelastingkorting voor lokaal en duurzaam opgewekte elektriciteit op de eigen energienota. De belastingkorting, in 2016 bedraagt deze 12,18 ct per kWh inclusief BTW, wordt gegarandeerd voor een periode van 15 jaar. De leden investeren gezamenlijk vooraf in de zonnestroom. Alle investeringen bij elkaar zijn voldoende om de aanschaf van de zonnepanelen te financieren. De deelnemers moeten lid zijn van de coöperatie om in aanmerking te komen voor de energiebelastingkorting. De bijbehorende rechten en plichten tussen lid en coöperatie worden afgestemd in een ledenovereenkomst. De coöperatie is eigenaar van de productie-installatie en de duurzame energie die daarmee opgewekt wordt. Zij is verantwoordelijk voor alle afspraken daaromtrent. Zo maakt de coöperatie afspraken met haar leden, de dakeigenaar, de installateur, de energieleverancier, verzekeraars, enz. De hoofdinkomsten van de coöperatie bestaan uit de stroomverkoop op de energiemarkt. Mochten die hoger uitpakken dit dan de coöperatie nodig heeft om de kosten te dekken, dan wordt het resterende bedrag aan de leden uitgekeerd.

Servicekosten en huur

Wanneer de corporatie investeert in zonnepanelen op huurwoningen, zijn de kosten voor de corporatie, maar is de opbrengst voor de huurders. De corporatie brengt de kosten voor de panelen in rekening bij de huurders via de huur of servicekosten. Het spreekt voor zich dat deze bedragen in ieder geval lager moeten zijn dan de opbrengst voor de huurder, ook als de salderingsregeling ná 2020 wordt versoberd.

Voor meer informatie

http://wetten.overheid.nl/BWBR0014932/2014-07-01
http://www.hollandsolar.nl/zonne-energie-p40-salderen.html
http://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/prive/toeslagen/huurtoeslag/huurtoeslag-2017/voorwaarden-2017/welke-servicekosten

Servicekosten mogen door verhuurders in rekening worden gebracht voor diensten die zij leveren en die niet zijn inbegrepen in de huur. Denk bijvoorbeeld aan schoonmaakkosten van algemene ruimtes, de kosten voor elektriciteit van de verlichting van algemene ruimtes en voor het opnemen van de elektra- en gasmeters van deze ruimtes. Welke kosten wél en niet in rekening mogen worden gebracht staat in het besluit servicekosten: Nieuwe servicekosten kunnen alleen in rekening worden gebracht als huurders daar toestemming voor geven. Servicekosten mogen uitsluitend een vergoeding zijn voor daadwerkelijk gemaakte kosten. De woningcorporaties moeten inzichtelijk kunnen maken welke kosten zijn gemaakt en dit ook kunnen aantonen. Bij een complex-gewijze aanpak moet de bewonerscommissie instemmen met de nieuwe servicekosten. Bij verrekening van de zonnepanelen via de servicekosten zullen deze kosten jaarlijks worden geïndexeerd oftewel aangepast aan de inflatie. Over de servicekosten voor zonnepanelen kan geen huurtoeslag worden verkregen.

Corporaties kunnen er ook voor kiezen de kosten voor de zonnepanelen te verrekenen met de huur. Het nadeel daarvan is voor de woningcorporatie dat dit ten koste gaat van de maximale huur die voor een woning kan worden gevraagd. Zeker nu woningen veelal 'passend' moeten worden toegewezen zien corporaties weinig ruimte binnen de huur. Daarom wordt vaak gekozen voor de servicekostenroute. Verrekening met de huur heeft voor de huurder als voordeel dat over het extra bedrag huurtoeslag kan worden verkregen. Voor huurtoeslag komen alleen huurders in aanmerking met een inkomen onder een bepaalde grens. Alleen mensen met een laag inkomen hebben dus voordeel van verrekening van de zonnepanelen via de huur. De woningcorporatie kan de huur alleen verhogen als de huurder hiermee instemt. Dit is vastgelegd in een overeenkomst. Bij verrekening via de huur zullen deze kosten jaarlijks meegaan in de huurverhoging. Deze is dikwijls hoger dan de indexering van de servicekosten en op dit moment gemiddeld zo'n 1% boven inflatie. Zowel voor de verhoogde huur als de servicekosten geldt dat zittende huurders hier toestemming voor moeten geven, maar dat nieuwe huurders dit automatisch aanvaarden bij het afsluiten van het nieuwe huurcontract.

Woningbouwcorporatie

Een woningcorporatie, woningbouwcorporatie of wooncorporatie is een organisatie die zich richt op het bouwen, beheren en verhuren van kwalitatief goede woonruimte met een betaalbare huur voor mensen met een smalle beurs (sociale woningbouw).

ZAV

ZAV staat voor een Zelf Aangebrachte Voorziening door een huurder. In tegenstelling tot vroeger mogen huurders steeds vaker op eigen kosten veranderingen aanbrengen aan hun woning. Met de corporatie worden afspraken gemaakt over wat daarmee gebeurt bij het opzeggen van de huur. Als de verandering een verbetering is, kan deze meestal blijven zitten en krijgt de huurder er bij vertrek soms zelfs een vergoeding voor. De meeste corporaties hebben een zogenaamd ZAV-beleid waarin per ingreep is bepaald of deze is toegestaan en wat de verdere afspraken en vergoedingen zijn. Zonnepanelen en zonnecollectoren komen hier meestal nog niet in voor. Van de Utrechtse woningbouwcorporaties heeft alleen Portaal zonnepanelen expliciet genoemd in haar ZAV-regeling (http://woningaanpassing.portaal.nl/). Het kan geen kwaad om er bij je verhuurder op aan te dringen dat ook zonnepanelen in het ZAV-beleid worden opgenomen.

Als een huurder op eigen kosten zonne-panelen legt, mogen deze panelen geen rol spelen bij het bepalen van het aantal punten van de woning en ook niet bij het bepalen van de huur of de huurverhoging. Ook tellen deze panelen niet mee bij het (opnieuw) vaststellen van het energie-label of de energie-index.

Het komt al voor dat corporaties huurders toestaan om op eigen kosten zonnepanelen te leggen. Soms mogen huurders dat helemaal zelf doen, soms worden huurders verplicht hier een deskundig bedrijf voor in te huren. Vaak moeten de panelen worden verwijderd als de huurder vertrekt. De eisen die woningbouwcorporaties hiervoor stellen zijn niet altijd even redelijk. Het kan dan ook helpen hierover in discussie te gaan.

Bij verhuizen moet je de zonnepanelen verwijderen of overdragen. Als je niet van plan bent nog heel lang in je woning te blijven, kun je daarom het beste kiezen voor een constructie waarbij de panelen kunnen blijven liggen en je ze kan overdragen aan de nieuwe huurder. Daarvoor bestaan verschillende oplossingen.

ENERGIE-U

Energiecoöperatie Energie-U vertegenwoordigt 500 Utrechtse bewoners die duurzame energie thuis, in hun buurt en in onze stad aanjagen, organiseren en bewaken.

Voor niks gaat de zon op. En voor weinig haal je de zon in huis. Steeds meer sportclubs, huurdersgroepen, verenigingen van eigenaren en particulieren merken dat. Energie-U helpt met advies, inkoop en plaatsing van zonnepanelen op huizen, clubkantines, zonneweides, een geluidswal of een sportterrein.

www.energie-u.nl

COLOFON:

Tekst: Michel Post, Erzsó Alföldy en Anton Kiewiet

Interviews: Erzsó Alföldy

Foto’s: Erzsó Alföldy, Michel Post

Opmaak: Bouke van de Spoel

Utrecht, december 2016