

Ons kenmerk: 18.71304/RJO/PKN
Uw kenmerk: -
Behandeld door: Ryanne Jonkhout
Bijlage(n): 1



De Eerste Kamer
Per mail: info@de-eerste-kamer.nl

CORRESPONDENTIEADRES

Postbus 54
2600 AB Delft

T 088 - BELDUWO
088 - 2353896
| DUWO.nl

Datum: 20 september 2018
Onderwerp: Adviesaanvraag zonnepanelen

Geachte bestuursleden,

Op 23 juli jl. heeft een overleg plaatsgevonden met betrekking tot het voornemen van DUWO om op drie complexen in Amsterdam te starten met het plaatsen van zonnepanelen. De techniek van zonnepanelen is de laatste jaren verder ontwikkeld en stabiel gebleken waardoor het één van de maatregelen wordt om ons bezit te verduurzamen.

Tijdens het overleg is uitgelegd dat DUWO alleen zonnepanelen kan plaatsen als een deel van de energiebesparing met DUWO wordt verrekend. Hiervoor zijn verschillende opties. Uit het overleg is gebleken dat bij de huurdersorganisaties behoefte bestaat om een advies uit te brengen over de wijze waarop de opbrengsten van de panelen worden verrekend. Uit intern overleg en nader onderzoek is gebleken dat van de reeds gepresenteerde opties enkel optie 1, het afrekenen op basis van daadwerkelijke opbrengst, een optie is. Om die reden treffen jullie een adviesaanvraag aan waarin enkel advies wordt gevraagd voor wat betreft deze methode. Om jullie mee te nemen in deze overwegingen en toe te lichten waarom deze opties ongunstig zijn, hebben wij deze nader uitgewerkt in bijlage 1.

Wij realiseren ons goed dat het verrekenen van stroom ingewikkelde materie is. We starten daarom met een beschrijving van de huidige situatie. Daarna presenteren wij hoe wij de stroom kunnen verrekenen met de bewoners. Omdat het de duidelijkheid ten goede komt maken wij in deze aanvraag gebruik van een praktijkvoorbeeld. Het voorbeeld is het studentencomplex Jacques Veltmanstraat te Amsterdam. Tevens is dit één van de drie complexen waar zonnepanelen zullen worden geplaatst.

Huidige situatie

Alle complexen van DUWO worden op dit moment voorzien van elektra via een elektra aansluiting van de energieleverancier. Achter deze aansluiting wordt de stroom verdeeld onder 1: de woningen en/of kamers en naar 2: de algemene ruimte (gangen, wasruimtes, trappenhuis, liften e.d.). Het totale verbruik van de stroomaansluiting wordt over het aantal woningen achter deze aansluiting verdeeld en afgerekend met de bewoners.

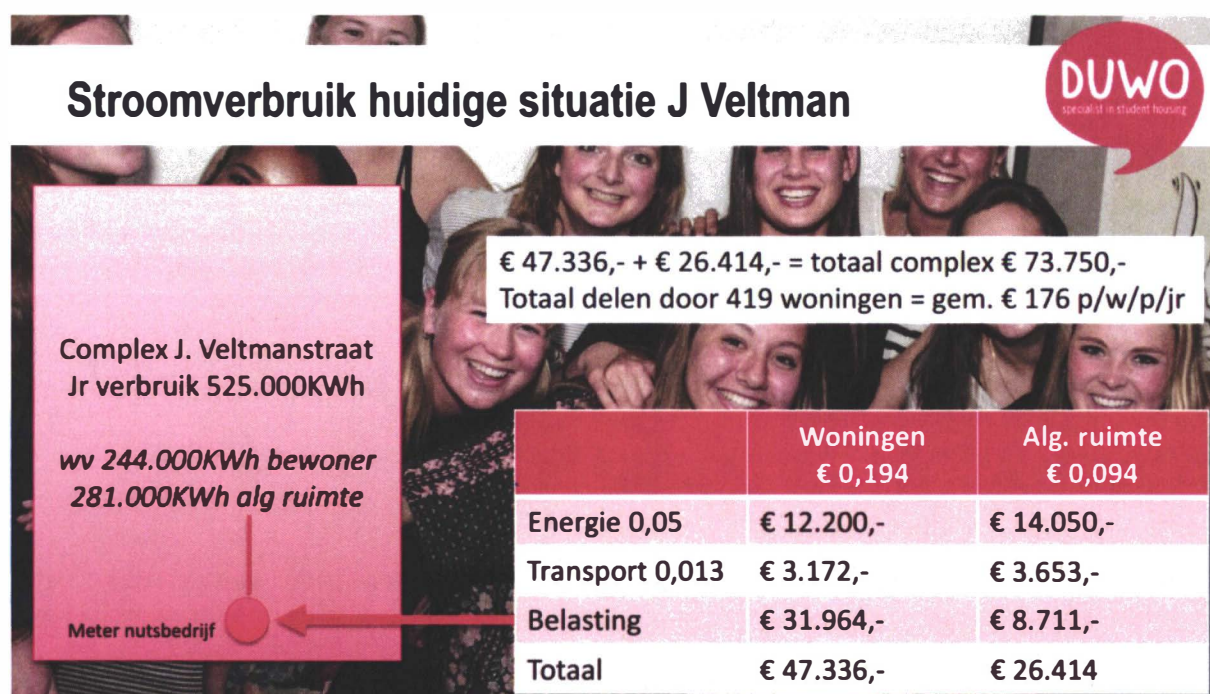
Om vast te stellen wat de gevolgen zijn voor het plaatsen van zonnepanelen moet eerst worden begrepen hoe het huidige energietarief is opgebouwd. De prijs die de bewoner betaalt bestaat uit energie, transportkosten en belasting. Energie en transportkosten zijn vaste tarieven. De belasting wordt naar rato van het verbruik vastgesteld en kent verschillende schalen, vergelijkbaar met loonbelasting maar dan andersom. Dit betekent dat hoe meer stroom je afneemt, hoe minder belasting er betaald moet worden.

De eerste belastingschaal loopt tot 10.000 KWh (per jaar). Hier komt een woning niet boven waardoor voor het verbruik van een bewoner het hoogste tarief moet worden betaald. Het stroomverbruik van de algemene ruimte komt wel boven 10.000 KWh en valt daarmee in lagere schalen wat aanzienlijk scheelt in belasting.

In onderstaande tabel is aangegeven hoe het tarief voor 1: de woningen en 2: algemene ruimtes is opgebouwd:

	Tarief 1 woningen	Tarief 2 algemene ruimte
1. Energie	€ 0,05	€ 0,05
2. Transport	€ 0,013	€ 0,013
3. Belasting (RED-ODE)	€ 0,131	€ 0,031
<i>Totaal per KWh</i>	<i>€ 0,194</i>	<i>€ 0,094</i>

Het reeds aangehaalde voorbeeld, de Jacques Veltmanstraat, bestaat uit 419 woningen en verbruikt jaarlijks 525.000 KWh. Daarvan wordt 244.000 KWh verbruikt door de bewoners en 281.000 KWh door de algemene ruimte. Gelet op bovenstaande tarieven komen daarmee de totale kosten op € 73.750,- per jaar. Gedeeld door het aantal woningen betaalt de bewoner gemiddeld € 176,- per jaar aan elektra, zie figuur 1.



Figuur 1. De bewoner van de Jacques Veltmanstraat betaalt in de huidige situatie € 176,- per jaar aan elektra.

Zonnepanelen

Wanneer er zonnepanelen op het dak van het complex worden geplaatst wordt een deel van de elektra daardoor opgewekt. Dit resulteert in een lagere rekening van de energieleverancier. Op basis van een 'bruto productie meter' wordt gemeten hoeveel stroom de panelen precies opwekken. DUWO kan dit dan weer verrekenen met de rekening van de energieleverancier.

Het dak van het studentcomplex aan de Jacques Veltmanstraat is geschikt om 672 zonnepanelen te plaatsen. Deze panelen wekken volgens de fabriek specificaties ongeveer 180.000 KWh per jaar aan elektra op. De vraag is echter op welke wijze de verrekening van de investering en opbrengst tussen DUWO en de bewoner moet plaatsvinden.



Voorstel: afrekenen werkelijke opbrengst

De eerste optie is het verrekenen van de feitelijke opwekking. Door middel van een 'bruto productie meter' zien wij hoeveel KWh de panelen opwekken. De stroom die door de panelen wordt opgewekt wordt afgerekend op basis van een tarief dat lager ligt dan het tarief van het nutsbedrijf door het wegvallen van de transportkosten. De transportkosten zijn slechts € 0,013 per KWh maar met een jaarverbruik van bijvoorbeeld 1500 KWh scheelt dat € 20,- per bewoner per jaar.

Het tarief dat DUWO in rekening brengt voor de opgewekte stroom volgt de prijzen van de energieleverancier maar dan zonder de transportkosten. Op die manier betalen de bewoners niet meer dan anders. Op basis van deze tarieven kunnen wij de businesscase (investering en onderhoud) net rond krijgen. Tegelijk dragen wij het risico van de opwekking en/of wanneer panelen defect gaan.

Voor de bewoner betekent dit dat hoe meer elektra er door de panelen wordt opgewekt, hoe lager de energierekening van de bewoner zal zijn. In de praktijk betekent dit dat de bewoners 2 rekeningen ontvangen. Eén van DUWO en één van het nutsbedrijf. Deze worden met elkaar verrekend in de afrekening servicekosten.

Voorbeeld:

In een complex als de Jacques Veltmanstraat betekent dit het volgende; op basis van 672 panelen kan er 180.000 KWh aan elektra worden opgewekt. De helft van deze opbrengst zal worden toebedeeld aan het individuele verbruik van de bewoner en de andere helft aan het verbruik van de algemene ruimte. Dit betekent dat er 'nog' maar 345.000 KWh door het nutsbedrijf hoeft te worden geleverd. Omdat de bewoner over 180.000 KWh geen transportkosten meer betaalt betekent dit dat er op de totale energierekening van het complex € 2.321,- kan worden bespaard, zie figuur 2. Dit betekent dat een individuele bewoner € 170,- per jaar (en mogelijk nog minder) aan elektra zal betalen.

Optie 1: afrekenen werkelijke opbrengst

DUWO	Woningen	Alg. ruimte
Tarief DUWO	€ 0,181	€ 0,081
Opwekking PV	90.000KWh	90.000KWh
Totaal	€ 16.290,-	€ 7.290,-

- Transportkosten worden als korting ingerekend

NUTS	Woningen	Alg. ruimte
Energie 0,05	€ 7.700,-	€ 9.550,-
Transport 0,013	€ 2.002,-	€ 2502,-
Belasting	€ 20.174,-	€ 5.921,-
Totaal	€ 29.876,-	€ 17.973,-



Figuur 2. De bewoner van de Jacques Veltmanstraat betaalt bij een afrekening op basis van de werkelijke opbrengst van de panelen € 170,- per jaar aan elektra

Conclusie

Wat DUWO betreft levert deze methode zowel voor DUWO als de bewoner de meeste voordelen en transparantie op.

Wij willen jullie vragen binnen zes weken na dagtekening van deze brief, dus uiterlijk 1 november 2018, over te gaan tot het uitbrengen van een advies over de wijze waarop de opbrengsten uit de zonnepanelen worden verrekend. Mocht blijken dat er behoefte bestaat aan een aanvullend overleg over dit onderwerp dan is dat uiteraard mogelijk. Jullie kunnen hiervoor contact opnemen met Rianne Jonkhout via ryanne.jonkhout@duwo.nl.

Met vriendelijke groet,
Stichting DUWO,

b a.

Heleen de Vreese
Bestuurder

Biilage 1

Optie 2: de bewoner 'huurt' de panelen

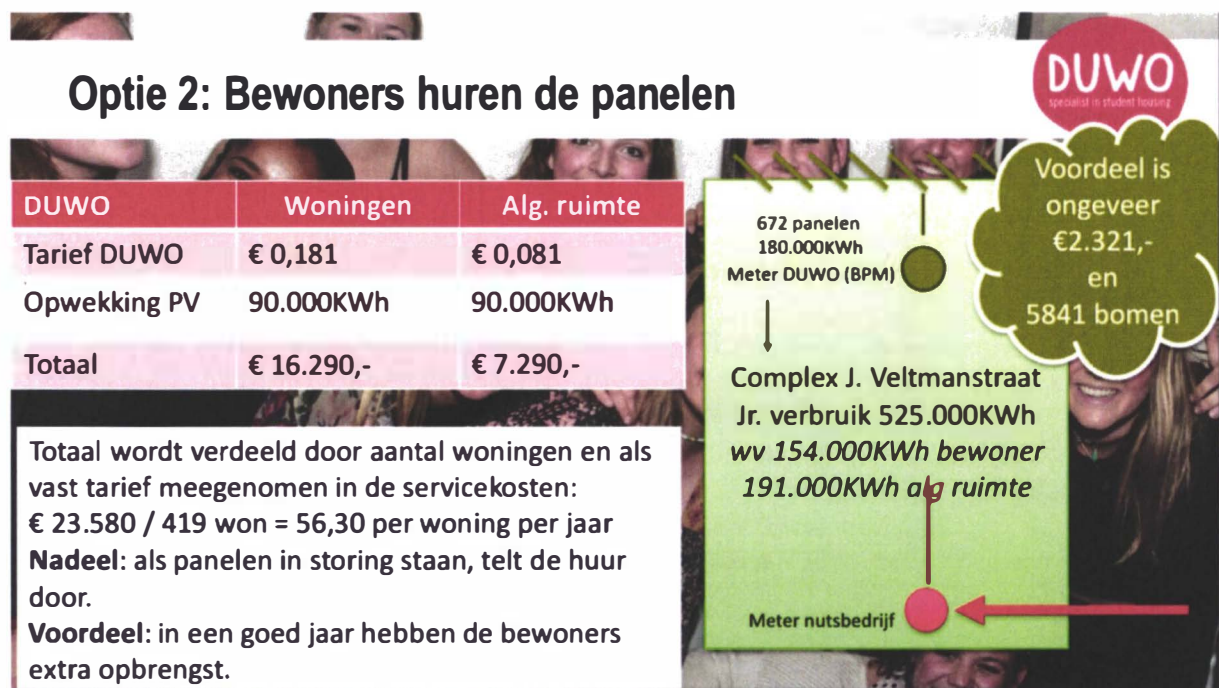
Een andere mogelijkheid is om de totale opbrengst van de zonnepanelen in theorie uit te rekenen en te vertalen naar een vaste prijs per jaar. Deze vaste prijs wordt in de servicekosten doorgerekend aan de bewoner. De bewoner huurt in feite de panelen om op die manier op een duurzamere wijze zijn woning van elektra te voorzien.

Voorbeeld:

De theoretische opbrengst van de zonnepanelen op de Jacques Veltmanstraat is 180.000 KWh per jaar. De helft daarvan zal worden toebedeeld aan het verbruik van de woning en de andere helft aan het verbruik van de algemene ruimte. Ook in deze situatie betalen bewoners geen transportkosten wat betekent dat de totale kosten uitkomen op € 23.580,-. Gedeeld door 419 woningen kost dit de bewoner € 56,30 per jaar, zie figuur 3.

De bewoners hebben bij deze optie ongeveer een voordeel van € 2.321,-, net als in het voorstel in de adviesaanvraag. Dit voordeel is theoretisch berekend en kan in werkelijkheid afwijken met de daadwerkelijke opbrengst. In een jaar met minder mooi weer en/of storingen blijft de bewoner hetzelfde tarief betalen. In deze situatie wordt minder stroom opgewekt door de panelen en meer geleverd door de energieleverancier. Hierdoor gaat de bewoner per saldo meer betalen.

Met deze methode is het lastig te zeggen wat de bewoner per jaar aan elektra zal betalen. De verwachting is dat dit € 170,- per jaar zal zijn, maar dat hangt zozegzegd af van de werking van de panelen. Tevens dragen de bewoners het opbrengstrisico van de panelen.



Figuur 3. Een bewoner van de Jacques Veltmanstraat betaalt bij het huren van de panelen ongeveer € 170,- per jaar (afhankelijk van de opbrengst) aan elektra.

Optie 3: bewoner betaalt mee aan investering

Nog een optie is dat DUWO de investering in de zonnepanelen doorberekent aan de bewoner op grond van een gebruiksvergoeding welke als servicekostencomponent zal worden verwerkt. Deze berekening vindt plaats op grond van het beleidsboek servicekosten en nutsvoorzieningen van de huurcommissie. Het beleidsboek geeft aan dat een verhuurder de mogelijkheid heeft om voor roerende zaken met een gebruikstermijn die langer is dan 10 jaren een gebruiksvergoeding aan de bewoner door te berekenen¹. De gebruiksvergoeding bedraagt over de eerste 10 jaren 10% van de investering.

¹ Beleidsboek servicekosten en nutsvoorzieningen, juni 2018, pagina 25

Zonnepanelen gaan langer mee dan 10 jaren. Na 10 jaren moet er een nieuwe waardebeoordeling plaatsvinden. De huurcommissie gaat doorgaans uit van een herwaardering van 60% van de oorspronkelijke waarde. Na 10 jaren mag de verhuurder nog 10% over 60% van de investering doorbelasten aan de bewoner

DUWO is voornemens 672 zonnepanelen op het complex aan de Jacques Veltmanstraat te plaatsen. Dit is een investering van € 271.687,-.

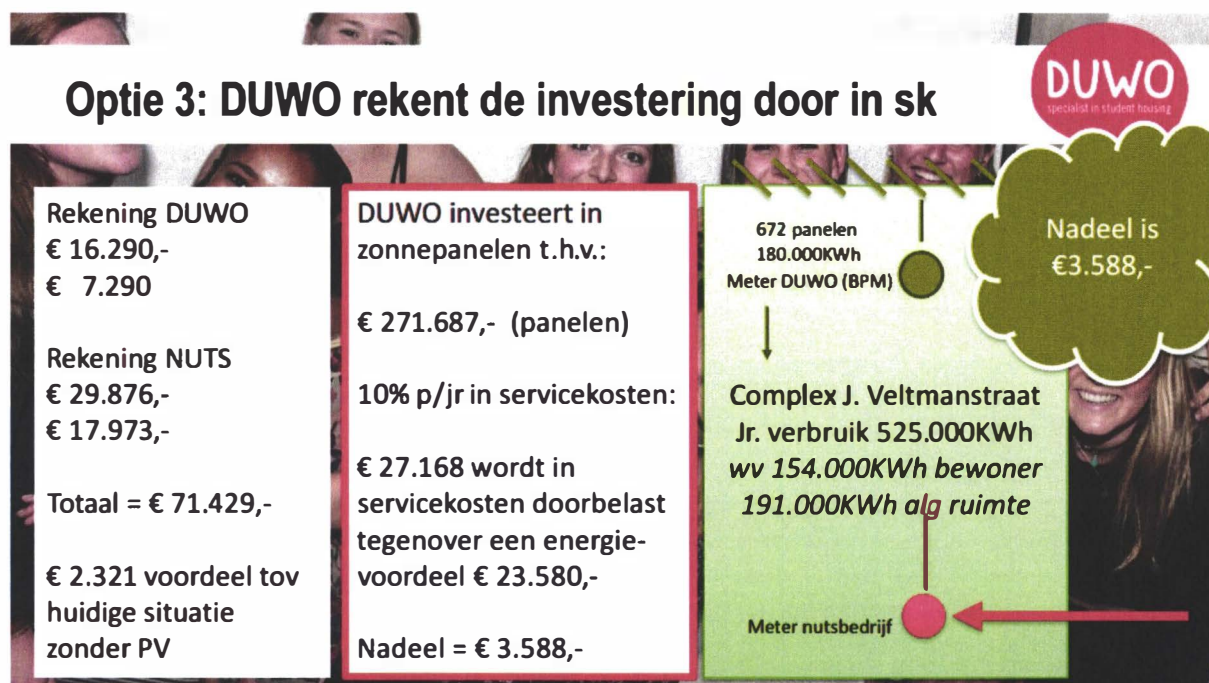
DUWO mag dan over de eerste 10 jaren het volgende in rekening brengen:

10% van de waarde = € 27.168,70

Dit betekent dat de bewoner over de eerste 10 jaren € 64,84 per jaar betaalt voor de panelen.

Voorbeeld:

Zoals reeds aangegeven zullen de bewoners van de Jacques Veltmanstraat gemiddeld € 2.321,- besparen bij een opbrengst van 180.000 kWh door de panelen. Dit is een besparing van € 5,54 per bewoner per jaar. Met deze methode betaalt de bewoner echter in de eerste 10 jaren € 65,59 per jaar mee aan de investering, zie figuur 4. Deze investering weegt niet op tegen de opbrengsten om welke reden deze methode enkel in het nadeel van de bewoner kan uitvallen. Dit maakt dat de bewoner in plaats van € 176,- per jaar, € 184,56 (€ 3.588,-/19 = € 8,56 + € 176,-) per jaar aan elektra zal gaan betalen.



Figuur 4. Een bewoner van de Jacques Veltmanstraat betaalt bij deze optie € 184,56 per jaar aan elektra