

Bevindingen

Aan Woonzorg Nederland
t.a.v De heer H. Platte
Professor E.M. Meijerslaan 3
Postbus 339
1180 AH Amstelveen

Landelijk Huurders Platform
Woonzorg Nederland

Terborchstraat 1, 8011 GD Zwolle
T 085 48 33 127
E info@landelijkhuurdersplatform.nl

www.landelijkhuurdersplatform.nl

Betreft : update beleid bijdrage huurders na verduurzaming

Zwolle, 13 juni 2025.

Geachte heer Platte,

Onder verwijzing naar de adviesaanvraag welke wij ontvingen van de heer C. van Boven met datum 18 maart 2024 en het daaraan gekoppelde uitstel voor indiening van het advies tot 17 JUNI 2025 het volgende;

De adviesaanvraag zien wij als onderdeel van het thema duurzaamheid en woonkwaliteit en vanuit die optiek willen wij u hierbij adviseren.

Van deze vraag voor advies willen wij tevens gebruikmaken om het bestaande beleid waar in de adviesaanvraag een update van wordt gegeven onder de loep te nemen.

Woonzorg Nederland vraagt een gebruikersbijdrage voor zonnepanelen van € 3,= per zonnepaneel, € 6,= per woning. Dit vraagt aanpassing in beleid.

De gebruikersbijdrage dient gelimiteerd te zijn aan de kosten van de zonnepanelen en een verwachte levensduur van die zonnepanelen. De Huurcommissie hanteert de norm voor zaken met een geschatte levensduur van vijftien jaar, zoals zonnepanelen, waarbij de maximale jaarlijkse gebruiksvergoeding 6,67% per jaar van de waarde mag zijn. Na die periode kan een nieuwe waardebepaling plaatsvinden, waarbij de Huurcommissie een herwaardering hanteert van 60% van de oorspronkelijke waarde. Bij zonnepanelen wordt uitgegaan van een extra periode van vijftien jaar. Dit betekent dat jaarlijks 6.67% van de nieuwe lagere waarde (60% van de oorspronkelijke waarde) aan de huurder(s) in rekening gebracht mag worden in de tweede periode van vijftien jaar. Er zit dus een einddatum aan de gevraagde vergoeding, tenzij na dertig jaar de gehele installatie wordt vernieuwd. Voor zover wij weten wordt van deze gelimiteerde vergoedingen geen administratie bijgehouden door Woonzorg Nederland.

Bijkomend maar niet onbelangrijk mag de vergoeding nooit meer zijn dan de besparing die de installatie oplevert voor de huurder. Er dient dus verantwoording te worden afgelegd van de opbrengst van de zonnepanelen.

Ook dient er verantwoording te zijn voor de teruglevering aan het net van niet gebruikte energie. Wij zijn ervan op de hoogte dat er een einde komt aan de vergoeding voor teruglevering in 2027. Op dit moment is er echter nog wel sprake van vergoeding voor teruglevering.

De vaste vergoeding van € 3,- per zonnepaneel (twee zonnepanelen per woning is € 6,- totaal) past dus niet in het beleid dat door de Huurcommissie wordt gehanteerd.

Wij verzoeken u derhalve de gebruiksvergoeding voor huurders van € 3,- per zonnepaneel met terugwerkende kracht vanaf 2021 te corrigeren naar het beleid van de Huurcommissie.

Voorts wijzen wij u erop dat er onderscheid is tussen roerende en onroerende goederen. Afhankelijk van de wijze waarop de zonnepanelen zijn geïnstalleerd kan dit roerend maar ook onroerende goed zijn. Wanneer een zonnepaneel onroerend is maakt dit zonnepaneel onderdeel uit van het gehuurde.

Ook van belang is of er voor de zonnepanelen van een gebouw subsidie is verstrekt en of deze subsidie in mindering is gebracht in de vergoedingsregeling voor zonnepanelen. Lees op de aanschafwaarde en het bedrag waarover de 6,67% wordt toegepast.

Tot slot is ook het periodiek schoonmaken van de zonnepanelen aan de orde. Vuile panelen door vogeluitwerpselen, Sahara zand en anderszins vervuilende stoffen zorgen voor een vermindering van de opbrengst van de zonnepanelen.

Wellicht ten overvloede wijzen wij erop dat bij het plaatsen van zonnepanelen de 70% regeling van toepassing is. 70% van de huurders van een complex dient akkoord te gaan met het plaatsen van zonnepanelen. Een heldere uiteenzetting bij zo'n voorstel is dan van groot belang. Te denken aan niet alleen de opbrengst voor de huurder maar ook het Landelijk Energieakkoord, het klimaatakkoord van Parijs en het feit dat Woonzorg Nederland inzet op een 60% CO₂-reductie in 2030

Wij kunnen ons voorstellen dat de administratieve lasten bij de zonnepanelen hiermee dusdanig groot worden dat de vraag gesteld kan worden of deze kosten nog wel opwegen tegen de opbrengst van de bijdrage. Een periodieke woonlastencheck is niet voldoende. De

opbrengst van de zonnepanelen mag op jaarbasis nooit lager zijn dan de gevraagde vergoeding. Dit geldt voor sec elke individuele huurder en niet voor het collectief. In Nederland zijn er meerdere corporaties die geen vergoeding in rekening brengen voor het gebruik van zonnepanelen en dit scharen onder de categorie dat de zonnepanelen vast onderdeel zijn van de woning zoals dit ook geldt voor een verwarmingsinstallatie.

Voor een hybridewarmtepomp (collectief of individueel) wordt €10 extra huur per woning per maand gevraagd en voor de WTW balansventilatie met warmteterugwinning een extra huurbijdrage m2 gbo * €0,124. Dit past o.i. in de voorgaande uiteenzetting bij zonnepanelen en ook voor deze installaties zou een vergoeding achterwege gelaten moeten worden.

Nu de huurbevriezing die bij de voorjaarsnota van het (nu demissionaire) Kabinet Schoof was afgesproken niet doorgaat, is er ongetwijfeld voldoende financiële ruimte om vorenstaande te realiseren.

Tot slot wijzen wij u er graag op dat de bij de adviesaanvraag gevoegde beleidsnotitie op een A3 formaat over het geüpdatet beleid voor de bijdrage van huurders eveneens aanpassing vraagt. Passages als “de extra bijdrage die huurders betalen is niet hoger dan de verwachte energetische besparing door duurzame installaties, eerder lager” zijn onjuiste omschrijvingen daar de extra bijdrage die huurders betalen voor duurzame installaties niet hoger mogen zijn dan de geleverde besparing. Het is dus geen streven maar een gegeven.

Samenvattend moeten wij concluderen ons niet te kunnen vinden in uw update beleid bijdrage huurders na verduurzaming. Dit met de reden dat de update niet voldoet aan de eisen die voortvloeien uit de wet- en regelgeving en in het bijzonder niet aansluit bij hetgeen door de Huurcommissie is vastgesteld.

Graag zouden wij met u in nader overleg treden over de wijze waarop Woonzorg Nederland met verduurzaming en in het bijzonder zonnepanelen omgaat en de eventuele vergoeding daarbij.

Vertrouwende u hiermee naar behoren hebben geantwoord.

Met vriendelijke groet,
namens het bestuur van het Landelijk Huurders Platform.

Rob Roza,

voorzitter

Ad van Rooij

secretaris