



Aan

Maasdelta Groep  
t.a.v. Directieteam  
Postbus 34  
3200 AA Spijkenisse

Huurdersvereniging De Koepel Hellevoetsluis  
Stichting Huurdersraad Spijkenisse  
Vereniging Bewoners Belangen Maassluis

Datum 30 augustus 2021  
Uw kenmerk  
Ons kenmerk

Behandeld door VK-L  
Telefoonnummer:  
Bijlage(n)

Onderwerp: Advisering beleid zonnepanelen

Geacht bestuur,

Naar aanleiding van uw verzoek dd. 21 juli 2021 tot advies over uw notitie Beleid zonnepanelen Maasdelta zijn wij met de huurdersvertegenwoordigers SHS, VBBM en de Koepel tot de volgende vragen en conclusies gekomen.

### **Algemeen**

Wij vinden het een gemiste kans dat niemand van de huurdersvertegenwoordigers SHS, VBBM en de Koepel van te voren is geraadpleegd, om mee te denken in deze advies aanvraag.

Gezien de planning op pagina 11 van de adviesaanvraag zijn wij van mening dat dit zeer ambitieus is. De begroting voor 2022 is naar alle waarschijnlijkheid al vastgesteld en zal dus via een wijziging tot stand moeten komen. De aanbesteding zou, gezien de bedragen en omvang van het werk, Europees moeten worden aanbesteed. Omdat u van mening bent dat uw werk niet overheid gerelateerd is, vindt u dit geen noodzaak.

Verder stelt u voor in het besluit om de kosten per paneel op € 2,90 te stellen. Wij vinden dit een exorbitant hoog bedrag. De meeste wooncorporaties gaan uit van veel lagere bedragen. Het bedrag van € 2,90 is tot stand gekomen door het advies van Maarten Corpeleijn. Nogmaals, hoe dit bedrag is opgebouwd komt niet in de nota naar voren. Verder zijn wij van mening dat nieuwbouwwoningen zodanig gebouwd moeten worden dat zij voorzien kunnen worden van zonnepanelen.

## **Financiën**

Er wordt een investering gevraagd van € 14,6 miljoen. Hoe en waar uit dit bedrag bestaat en is opgebouwd komt niet duidelijk in de tekst naar voren. Wij vragen u dan ook om een helder en duidelijk overzicht te verstrekken zodat wij kunnen beoordelen of deze investering helder en duidelijk overkomt. Dit omdat ook de prijs per paneel hierop gebaseerd is. Wij hebben ook niet in de tekst kunnen lezen hoe de subsidie wordt verdeeld en om hoeveel subsidie het gaat. Dit is wel van belang omdat, hoe meer subsidie er verstrekt wordt, hoe lager de investering wordt.

De BTW teruggave zien wij niet in de notitie terug.

De salderingsregeling is achteraf voor de individuele huurders. Zij kunnen deze terug verdienen op de terug te leveren stroom tot het bedrag dat zij verbruikt hebben.

Verder gaat u uit van 40% deelname. Ook tijdens het overleg kwam duidelijk naar voren dat er een goed communicatie-traject gestart moet worden. Hierbij zijn flyers of een "zonnepanelen bus" onvoldoende. Wij verstaan onder een goede communicatie een uitgebreide voorlichting in verschillende talen. Als dit niet goed wordt opgezet door Maasdelta dreigt dit project duidelijk te mislukken. Wij vinden 40% dan ook een mager resultaat. Als Maasdelta staat voor een duurzaam milieu en het toekomstbestendig maken van haar bezit, zou de lat best wel hoger gelegd mogen worden.

Als de zonnepanelen op de woning geplaatst worden betekent dit een waarde vermeerdering van de woning. Hierdoor zal de WOZ waarde van de woning toenemen. Dat betekent dus dat de jaarlijkse kosten zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing navenant toe nemen.

## **Verrekening van de kosten**

In uw nota wordt gehinkt op twee gedachten. Er wordt gedacht aan verrekening middels de servicekosten en verrekening via de huur.

Wij zijn absoluut geen voorstander van verrekening via de huur. Dit levert voor de huurder veel problemen op zoals de afbouw van de huursubsidie of het overstijgen van de huurgrens.

Wij pleiten er dan ook voor alleen te kiezen voor verrekening via de service kosten.

Verder zijn wij van mening dat na de installatie van de zonnepanelen de servicekosten voor de zonnepanelen de komende 20 jaar onveranderd moeten blijven zodat optimaal geprofiteerd kan worden van het voordeel.

Wij vragen ons af of de zonnepanelen moeten worden aangemerkt als onroerend goed. Dit gezien de uitspraak van de huurcommissie van 26 april 2021.

Het voordeel voor de huurder is € 136 per jaar. De jaarlijkse kosten voor de zonnepanelen bedraagt € 208,80 per jaar voor 6 zonnepanelen en € 278,40 per jaar voor 8 zonnepanelen. Dit betekent dat de huurder per jaar een bedrag moet toeleggen op de kosten van de zonnepanelen.

## **Salderingsregeling**

Maasdelta is voornemens om gebruik te maken van de salderingsregeling. Dit zal moeten worden overlegd met de firma Stedin. Deze firma is de netbeheerder die verantwoordelijk is voor het transport van elektriciteit en gas. Met de netbeheerder is nog geen contact geweest over deze regeling noch over de mogelijkheid om woningen aan te sluiten op zonnepanelen. Dit vergt best wel een enorme aanpassing. Ook als volledig het gebruik van gas wordt beëindigd wordt zeker het net zwaarder belast. Denk aan verwarming en oven die ook elektrisch worden verwarmd.

Ook is de regering voornemens om de salderingsregeling af te bouwen. Dat betekent dat het voordeel voor de huurder wegvalt. Vraag is dan ook of het nog wel een financieel voordeel oplevert als de salderingsregeling vervalft.

## **Verduurzaming**

Maasdelta gaat uit van de Trias Energetica. Echter deze normering is al in 1996 aangepast. Voor energie neutrale woningen wordt nu gekozen voor de 2.0 versie. Het is dus een ander concept. Vasthouden aan het oude concept levert niet voldoende energie-neutrale woningen op.

Maasdelta kiest duidelijk in haar advies voor een productie van duurzame stroom.

Er wordt gekozen voor no-regret maatregelen. Voor ons is het niet duidelijk wat de gevolgen zijn voor de individuele huurder.

### **Ontzorging**

Bij het werven van huurders, plaatsen van zonnepanelen en onderhoud wil Maasdelta zoveel mogelijk ontzorgd worden. Wij hebben dit niet goed in de tekst van het document terug kunnen vinden. Wat wij als huurdersorganisaties niet hebben gelezen is wie er verantwoordelijk is voor de zonnepanelen na installatie. Blijft dit de installateur of Maasdelta?

Wel het wat staat beschreven maar niet het hoe.

### **Aanbesteding en dakeninventarisatie**

Hier wordt een limitatieve opsomming gegeven van de stappen die nodig zijn om over te gaan tot het plaatsen van zonnepanelen.

Hierbij wordt o.a. gesproken over het soort zonnepanelen. Onze voorkeur gaat uit naar het plaatsen van "all-black" zonder rand omdat deze het meeste rendement opleveren. Andere zonnepanelen gaan of korter dan 20 jaar mee of leveren na een aantal jaren fors minder rendement.

Ook stellen wij dat als er met minder partijen wordt samengewerkt er minder ruis op de lijn kan ontstaan. Teveel schakels in dit traject geeft ook teveel onduidelijkheid.

Als de zonnepanelen aangemerkt worden als roerend goed betekent dit dat de inboedel verzekering verhoogd moet worden. Het lijkt ons van groot belang dit goed met de huurder te communiceren.

### **Communicatie**

Dit is van essentieel belang. Zoals al eerder is gememoreerd is het plaatsen van zonnepanelen een keuze van een individuele huurder. Echter met goede communicatie, zowel schriftelijk als mondeling, is een huurder eerder geneigd te investeren in zonnepanelen.

Ook de nog ca. 7200 appartementen en maisonnettes zouden in aanmerking komen voor zonnepanelen. Ook hier is goede voorlichting en overtuiging een must. Als je al meer dan 20% zou kunnen meenemen is dat een forse winst.

### **Evaluatie is belangrijk.**

In de adviesaanvraag wordt gesteld het gehele beleid en de uitwerking in 2022 te evalueren. Wij stellen voor om in 2022 twee evaluatie momenten te kiezen. Een voor de zomer en een aan het eind van 2022. Voor de zomer of de start en het communicatie traject goed verlopen is en dan eventueel bij te sturen en aan het eind van 2022 het gehele traject plus beleid en uitwerking te evalueren. Het is van belang dit ook te doen voor 2023. Wij hechten hier zeer aan omdat dit momenten zijn om nog te kunnen bijsturen.

Met vriendelijke groet,

Namens de huurdersvertegenwoordiging,

Gerda Verzijden (interim)voorzitter VBBM,  
Jan Molenaar, voorzitter SHS,  
Kees Vos, voorzitter de Koepel.