



# OPEN BRIEF

Beste beleidsmakers en verduurzamers van Nederland,

**We zouden Nederland veel sneller kunnen verduurzamen door een paar hindernissen uit de weg te ruimen. Met name in de sociale volkshuisvesting kan eenvoudig een enorme slag geslagen worden door: 1) het mogelijk te maken dat zonnepanelen en zonneboilers standaard in servicekosten doorbelast kunnen worden; 2) een forfaitaire vergoeding voor deze zonnesystemen toe te staan; 3) investeringen in zonnepanelen en zonneboilers aftrekbaar te maken van de Verhuurdersheffing.**

Ad 1): In de huursector worden zogenaamde 'in dak' zonnepanelen en zonneboilers gezien als onroerende zaken, omdat ze "niet kunnen worden weggenomen zonder beschadiging van betekenis aan de zaak of de woonruimte te veroorzaken"<sup>6</sup>. Net als bijvoorbeeld inbouwapparatuur, de cv-installatie, radiatoren en een tegelvloer worden deze zaken gezien als bestanddeel van de woonruimte, en moeten dus onderdeel uitmaken van de kale huurprijs. Hiervoor mag volgens het huurbeleid geen vergoeding in de servicekosten opgenomen worden.

Door een ontheffing van deze regel in te voeren voor zonnepanelen en zonneboilers die op een bestaande woning worden aangebracht, kan de verhuurder, de woningcorporatie, de investering in de zonnepanelen of zonneboiler doorbelasten aan de huurder. Die kan dit betalen omdat hij een lagere energierekening krijgt.

Zonder deze ontheffing -de huidige praktijk- kan een woningcorporatie de investering niet doorbelasten aan de huurder. Vanwege het 'passend toewijzen' van woningen en de 'aftopping' van de huurprijzen zit een huurverhoging er niet in. De huurder profiteert van de lagere energierekening, maar de woningcorporatie heeft geïnvesteerd en teert in op haar kapitaal, wat primair bedoeld is voor sociale huisvesting, en niet voor verduurzaming.

Ad 2): Maar hoeveel moet die huurder daar dan voor betalen? Verhuurders kunnen een vergoeding van huurders vragen voor (bijna) nul-op-de-meter-woningen (NOM). In de wettelijke regeling 'Energieprestatievergoeding huur' is hiervoor een maximum bepaald. Uitgangspunt is dat de huurder ná de verduurzaming van de woning nooit meer aan woonlasten (huur + energiekosten) kwijt is dan ervoor. Op zich een goede regeling, maar er worden hoge eisen gesteld. Zo moet de woning (bijna) nul-op-de meter worden, heeft de verhuurder toestemming nodig van 70% van de huurders van een complex en moet jaarlijks een afrekening gemaakt worden op basis van het werkelijk gemeten energieverbruik. Het aanbrengen en uitlezen van (tussen)meters vergt een enorme organisatie en brengt grote administratieve lasten met zich mee.

Van zonnepanelen en zonneboilers is zeer goed bekend wat de jaarlijkse energieopbrengsten zijn. Natuurlijk hangt de besparing voor de huurder af van of het een zeer zonnig of gemiddeld zonnig jaar is en hoe hoog de gasprijs en elektriciteitsprijs van zijn energieleverancier zijn. Maar als volgens een nieuwe regeling standaard een vergoeding voor zonneboilers en zonnepanelen aan de huurder doorbelast zou mogen worden van bijvoorbeeld 75% van de vooraf opgegeven (gecertificeerde) energieopbrengst van het systeem maal een forfaitaire energieprijs (door de overheid jaarlijks vast te stellen, gebaseerd op gemiddelde prijzen voor energie en energiebelasting), zal de huurder er nooit bij inschieten. In theorie is zijn voordeel 25% van de



bespaarde energie. In de praktijk kan dit variëren van 10% tot 40% van de bespaarde energiekosten, maar het blijft een voordeel.

Voor de verhuurder betekent dit dat de werkzaamheden en administratieve lasten voor de vergoeding enorm dalen en de investering sneller kan worden terugverdiend. Het wordt veel aantrekkelijker te investeren in de duurzame zonneboilers en zonnepanelen.

Ook het opheffen van drempel dat 70% van de bewoners van een complex moet instemmen met het plaatsen van deze duurzame systemen zou een heleboel administratieve rompslomp, tijd en geld besparen. Als de verhuurder het mandaat zou krijgen zonnepanelen of een zonneboiler te plaatsen op elke individuele woning, ook als de huurder daar bezwaar tegen heeft, zou er veel meer tempo gemaakt kunnen worden met deze eenvoudige maatregelen.

Ad 3): Woningcorporaties zien het als hun maatschappelijke taak om hun woningbezit te verduurzamen. Maar door overheidsheffingen als de Verhuurdersheffing is de investeringsruimte gekrompen. De primaire taak, sociale volkshuisvesting, krijgt voorrang en verduurzaming dreigt daardoor niet van de grond te komen en te stagneren. Als investeringen in zonnepanelen en zonneboilers aftrekbaar zouden worden van de Verhuurdersheffing, zou de investeringsbereidheid bij woningcorporaties enorm toenemen.

De Nederlandse woningcorporaties bezitten gezamenlijk 2,4 miljoen huurwoningen. Als we met bovenstaande voorgestelde regelingen bereiken dat de komende jaren elk jaar op 10% van deze woningen een zonneboiler of zonnepanelen geplaatst worden, maken we een enorme slag. Ik hoop dat deze open brief de beleidsmakers op het goede been zet om de hindernissen voor verduurzaming zo snel mogelijk slechten. Geen woorden, maar daden!

Emiel van Riel  
SOWISE solar

's-Hertogenbosch, 22 augustus 2019

Deze brief is gericht aan degenen die milieubeleid maken en implementeren, zoals de minister van Infrastructuur en Waterstaat en haar ambtenaren en de politieke partijen, partijen die dit doorvertalen naar de volkshuisvesting, waaronder Aedes, de Woonbond en de Huurcommissie, brancheverenigingen van uitvoerende partijen zoals Techniek Nederland, Bouwend Nederland, Holland Solar en NEPROM, belangengroeperingen die zich inzetten voor verduurzaming zoals Urgenda, MilieuCentraal en DuurzaamGebouwd en diverse media die de discussie hierover kunnen ondersteunen, zoals kranten en online platforms.

Deze brief is gepubliceerd op de website van SOWISEsolar op [sowisesolar.com/sowise-blogs/](http://sowisesolar.com/sowise-blogs/)

---

<sup>(1)</sup> *BELEIDSBOEK NUTSVOORZIENINGEN EN SERVICEKOSTEN - Versie 1 juli 2019; Huurcommissie.*