

Uitgangspunten beleid zonnepanelen

V3.0 – oktober 2025

Zonnepanelen na het stoppen van de salderingsregeling: onze aanpak

Huishoudens en kleine bedrijven kunnen tot en met 31 december 2026 zelf opgewekte elektriciteit terugleveren aan het stroomnet. Met de salderingsregeling kunnen zij jaarlijks hun opgewekte elektriciteit wegstrepen tegen hun verbruik. Daarover hoeven zij geen belasting te betalen. Als zonnepaneeleigenaren meer opwekken dan verbruiken, ontvangen ze voor het overschot een vergoeding. Door de salderingsregeling zijn de kosten van zonnepanelen extra snel terug te verdienen.

Door het einde van salderen vanaf 1 januari 2027 keldert het financiële voordeel van zonnepanelen op de energienota naar ongeveer 30%. Mensen die elektriciteit opwekken, mogen dit vanaf 1 januari 2027 niet meer verrekenen met de stroom die zij gebruiken. Ze kunnen de stroom wel blijven terugleveren aan het stroomnet. Voor huurders kan dit de aantrekkelijkheid van zonnepanelen verminderen.

Toch blijven wij als verhuurder inzetten op zonnepanelen, omdat we geloven in de voordelen voor zowel het milieu als de woonlasten van onze huurders. Over stroom die huurders zelf opwekken en direct gebruiken, betalen ze geen belastingen. Ook betalen ze hierover geen kosten aan de energieleverancier. Direct zelf opgewekte elektriciteit gebruiken, zorgt daardoor voor een minder hoge energierekening. Daarnaast zorgt het voor minder druk op het elektriciteitsnet.

Een rekenvoorbeeld

Het einde van salderen betekent helaas dat de impact van zonnepanelen op beperking van woonlasten fors terugloopt. Enige oplossing is om het aandeel eigen gebruik van zonnestroom flink op te hogen. Een indicatief rekenvoorbeeld met een set van zes zonnepanelen waarvoor huurders € 2 per paneel per maand betalen (bedragen per jaar):

- € 144 zijn de kosten voor de huurder;
- € 200 is het voordeel op de energierekening vanaf 2027 bij de gebruikelijke situatie met 30% eigen gebruik;
- € 300 is het voordeel op de energierekening vanaf 2027 als een accusysteem het eigen gebruik opvoert naar 45%;
- € 660 is tot eind 2026 nog het voordeel bij volledig salderen.

Voorstel Atriensis

Atriensis stelt voor dat corporaties eerst de basisvoorwaarden op orde maken:

- a. Een vergoeding van ongeveer € 2,25 per paneel per maand in de servicekosten lijkt ongeveer het kantelpunt voor huurders te zijn.
- b. Vermijd plaatsing van te veel zonnepanelen in nieuwe situaties. Dit levert nog meer teruglevering op.
- c. Zorg dat zonder thuisbatterijen zoveel mogelijk eigen gebruik ontstaat. Spreid zonnepanelen als dat lukt over meerdere oriëntaties. Moedig huurders aan om hun wasmachine, vaatwasser en droger -liefst op volgorde- in te schakelen als de zon schijnt.
- d. Pas hierna komt eventueel een batterij in beeld. Bij verdubbeling van het eigen gebruik met een accu levert in het rekenvoorbeeld € 200 op jaarbasis op. De vraag is welke kosten hier tegenover staan. Opslag van zonnestroom in een boiler voor warm kraanwater klinkt dan aantrekkelijk. Volg deze ontwikkelingen en voer eerst een pilot uit.

We vragen € 2,50 aan servicekosten: eerlijk en duurzaam

Wij verrekenen de bijdrage van de huurders aan de zonnepanelen via servicekosten. Op dit moment betalen huurders van WoonInvest €2,50 per zonnepaneel aan servicekosten. De Woonbond heeft in 2024 berekend dat dit €2,00 zou moeten zijn en in 2025 €2,25. Omdat wij zonnepanelen voor €2,50 aanbieden, is onze verwachting dat de huurders hiermee akkoord gaan. Om twee redenen: tot 2027 kunnen ze gebruik maken van de salderingsregeling, en in 2027 zal de reële prijs van de Woonbond rond €2,50 liggen door inflatie tot 2027. Overigens, de Woonbond geeft in juni 2025 aan dat de gemiddelde servicekostenprijs voor één zonnepaneel €3,50 is. Onze prijs zit daaronder, en dichterbij de €2,25.

Tijdens de fusieverkenningsgesprekken gaf onze huurdersvereniging Respectus aan dat zij €2,50 ook reëel vinden. Zij gaven aan dat de extra €0,50/€0,25 een reële bijdrage is van de huurder voor een investering in een beter milieu.

Wij streven naar een eerlijke balans tussen onze kosten en de opbrengsten voor de huurder, zie bijlage 1 naar aanleiding van onze pilot in 2022. De €2,50 per paneel blijft voor ons voorlopig een werkbaar en redelijk uitgangspunt. We kiezen er bewust voor om niet meer de huurcommissieformule te volgen, omdat die in de praktijk vaak duurder uitvalt voor huurders. In plaats daarvan gaan we terug naar de middenweg die betaalbaar blijft én duurzaam is.

De servicekostencomponent wordt eenmalig opgevoerd en daarna constant gehouden. Wij kiezen voor een vast bedrag, dat niet geïndexeerd wordt, omdat we daarmee:

- De huurder zekerheid bieden dat de panelen niet duurder worden in de toekomst;
- Het risico beperken op de garantie die we in de pilot geven dat de “bijdrage van de huurder niet hoger zal zijn dan de financiële besparing”;
- Zo dicht mogelijk bij onze basis eerlijk en duurzaam blijven.

We ijken jaarlijks of de vastgestelde berekening van de servicekosten nog passend is (voldoende rendement en voldoende draagvlak bij huurders), zie bijlage 3. Als we de berekening wijzigen, gaat die in bij nieuw te leggen panelen en bij mutatie bij het complex waar al zonnepanelen zijn gelegd.

Bij een meergezinswoning moet er vooraf 70% akkoord van de huurders opgehaald zijn voordat wij de zonnepanelen leggen. Bij eengezinswoningen, omdat die hun ‘eigen’ dak hebben, moeten we per adres een akkoord hebben opgehaald.

We onderzoeken thuisbatterijen en attenderen huurders slim verbruik

Om het effect van het wegvallen van de salderingsregeling te beperken, onderzoeken we de mogelijkheid van thuisbatterijen voor meergezinswoningen. Hiermee wordt de opgewekte stroom opgeslagen en later op de dag (bijvoorbeeld in de avonden) worden gebruikt voor de algemene stroom zoals verlichting en de lift. Wij onderzoeken hierbij of en hoe we het plaatsen en onderhouden van de thuisbatterij doorbelasten aan de huurders, met daarbij de vuistregel dat de totale woonlasten niet hoger mogen worden.

Daarnaast willen we huurders stimuleren om hun energieverbruik aan te passen: draai de wasmachine of vaatwasser op een zonnige dag buiten de piekuren, zodat je optimaal profiteert van je eigen opgewekte stroom.

We leggen zonnepanelen aan als:

- Het dak geschikt is en voldoende opbrengst levert;
- We een stap kunnen maken in het energielabel of als we subsidie krijgen voor deze aanleg;
- Dit een logisch moment is qua dak- of isolatiewerkzaamheden;
- Als de woonlasten niet omhoog gaan, dus omlaag of gelijkblijvend;
- Of als onderdeel van een verduurzamingsproject (ook zonder labelstap mogelijk).

Als leidraad voor de afweging of we op een complex zonnepanelen leggen is een afwegingskader gemaakt, zie bijlage 2. In dit kader staat ook de afweging wanneer de zonnepanelen gelegd kunnen worden voor de woning en wanneer toegepast voor de collectieve installatie. De projectleiders Vastgoed kunnen dit afwegingskader gebruiken bij de onderhouds-, renovatie- en verduurzamingsprojecten.

Daarnaast reserveren we jaarlijks budget via een stelpost om zonnepanelen aan te leggen op geschikte locaties. Ook onderzoeken we of er subsidiemogelijkheden zijn om zonnepanelen aan te brengen zonder verdere verduurzamingsmaatregelen.

Gemiddeld willen we vier panelen per woning aanbrengen. Dit aantal is bewust gekozen: met vier panelen is er nauwelijks sprake van teruglevering, waardoor het effect van het stoppen van de salderingsregeling beperkt blijft. We zullen de panelen niet over meerdere oriëntaties leggen, tenzij dit zowel nodig als mogelijk is.

We stellen de volgende voorwaarden en kwaliteit van zonnepanelen

Zonnepanelen moeten voldoen aan de verzekeringseisen van onze verzekeraar Aon. Ook stellen we eisen aan de kwaliteit van de installatie:

- Kabels moeten binnenshuis lopen;
- Installateurs (ook onderaannemers) moeten voldoen aan de NTA8800-norm;
- Geen “cowboy”-installaties: veiligheid en kwaliteit staan voorop.

Huurders mogen ook zelf zonnepanelen aanbrengen via een Zelf Aangebrachte Voorziening (ZAV), mits zij voldoen aan dezelfde voorwaarden (zie ons ZAV-beleid). Dit ZAV-beleid wordt aangevuld met: eisen voor de omvormer, scope 12 keuring en alle andere eisen die we ook aan Zonneplan – onze leverancier - stellen.

Onze leverancier is ook verantwoordelijk voor het onderhoud van de gelegde zonnepanelen. Om aan de eisen van de verzekering te voldoen leggen we dit ook vast in het contract met de leverancier. Een andere eis van de verzekering is de scope 12 keuring bij installatie. Dit leggen we ook vast in het contract.

Dit beleid geldt voor alle zonnepanelen

Dit beleid geldt voor nieuwbouw, groot onderhouds- en renovatieprojecten en bij mutatie (waar mogelijk en volgens planning). Het gaat hierbij uitsluitend om de niet-dak geïntegreerde zonnepanelen, die als roerende goederen worden gezien en geen invloed op de dak functie (waterkering) hebben. Het beleid geldt niet voor Nul op de Meter woningen waar met een Energie Prestatie Vergoeding wordt verrekend. WoonInvest maakt op dit moment geen gebruik van deze EPV.

Beheer, Monitoring en Onderhoud van zonnestroominstallaties

WoonInvest investeert actief in de verduurzaming van haar woningvoorraad, onder andere door middel van complexmatige inzet van zonnestroominstallaties. Om de betrouwbaarheid, veiligheid en prestaties van deze installaties op lange termijn te waarborgen, is een professioneel en toekomstgericht beheer noodzakelijk. Dit vraagt om een structurele aanpak van monitoring, onderhoud en storingsafhandeling, waarbij bewoners optimaal worden ondersteund en de organisatie (WoonInvest) wordt ontzorgd.

In lijn met deze ambitie is een Programma van Eisen opgesteld voor het aangaan van een servicepartnerschap. Dit vormt de basis voor het beleid rondom het beheer van zonnestroominstallaties.

Uitgangspunten van het beheer, monitoring en onderhoud

- Maximale technische beschikbaarheid (uptime) is leidend, niet de gegarandeerde energieopbrengst.
- Proactief beheer met continue monitoring en levensduurmanagement voorkomt storingen en verlengt de inzetbaarheid van systemen.
- Heldere verantwoordelijkheidsverdeling tussen servicepartner, netbeheerder, bewoner en WoonInvest.
- Data gedreven sturing op basis van KPI's zoals uptime, first-time-right en bewonerstevredenheid.
- Volledige communicatie ontzorging richting bewoners, met aandacht voor bereikbaarheid, taalniveau en minimale overlast.
- Cyberveiligheid en AVG-conformiteit zijn randvoorwaarden voor alle datastromen en digitale componenten.

De doelen van het beheer, monitoring en onderhoud

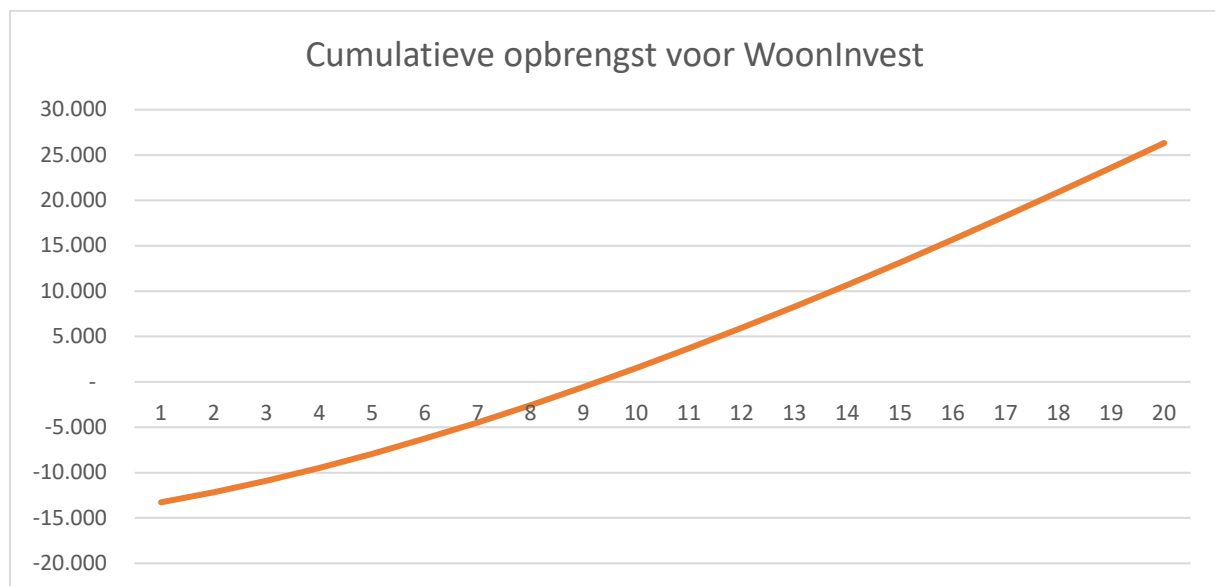
- Het realiseren van een minimale jaarlijkse uptime van 98% voor alle gemonitorde systemen.
- Het waarborgen van een bewonerstevredenheid van minimaal 8,5/10 na service-interventies.
- Het opbouwen van een transparant en schaalbaar servicemodel dat meegroeit met technologische en maatschappelijke ontwikkelingen.
- Het minimaliseren van de beheer last voor WoonInvest door middel van een centraal asset management platform (Monitoring Stichting WoonInvest) en duidelijke rapportages.

Bijlage 1. Bijdrage huurder op het midden van onze kosten en de berekende besparing voor de huurder

Bij onze pilot zonnepanelen is in 2022 onderzocht bij welke bijdrage een optimum ontstond tussen enerzijds het realiseren van de rendementseis op de investeringen door WoonInvest en anderzijds het draagvlak bij huurders. Hier werd de bijdrage van het midden tussen onze kosten en de besparing voor de huurder gekozen, Zonneplan stelde voor dat wij bij deze berekening ook rekening houden met de stijging van de woningwaarde.

Als voorbeeld van dit midden geven wij de berekening van de bijdrage in de servicekosten van de zonnepanelen van het pilot complex 2001: dit complex heeft 12 eengezinswoningen, de verwachting is dat 67% van de woningen meedoet, 8 panelen per woning krijgt en deze zonnepanelen 20 jaar meegaan.

De totale kosten van de aankoop, aanleg, onderhoud en garantie van deze zonnepanelen per woning zijn: € 3.799,- (excl. BTW). Delen door 20 jaar is € 189,95 per jaar. Als je de huurder € 2,50 per zonnepaneel laat betalen, betaalt deze € 240,- per jaar. Dus € 4.800 in 20 jaar. De totale verwachte opbrengsten per woning zijn: € 691,- per jaar, zonder rekening houden met de afbouw saldering. Min de kosten van de servicekosten is € 691 minus € 240 is € 451,-. De zonnepanelen leveren de huurders ongeveer twee keer zoveel op als dat ze betalen aan servicekosten. Dit is zonder de afbouw saldering, de leverancier verwacht dat je met deze afbouw op de helft komt van de kosten en de verwachte opbrengsten. Waarbij je op de helft van de 20 jaar looptijd op break-even uitkomt. Na dit jaar kom je in de plus uit. Zie figuur hieronder.



Vragen die onder andere onderzocht worden in de evaluatie zijn:

- Welke kosten zijn gemaakt en verwachten we met dit midden het vereiste rendement?
- Halen we voldoende deelname onder huurders op?
- Is het bedrag te verantwoorden bij de huurcommissie?
- Hoe nemen we de kosten van een thuisbatterij hierin op?

Deze bijdrage van het midden geldt voor de betreffende huurder tijdens de looptijd van zijn huurcontract en zolang de zonnepanelen door WoonInvest in bedrijf worden gehouden (naar verwachting circa 20-25 jaar), onder de voorwaarde dat zij nog voldoende financieel voordeel voor de huurder leveren. Dit moet worden getoetst bij de jaarlijkse herijking.

Bijlage 2. Afwegingskader

Afwegen wel/geen zonnepanelen per (RGS) project

Dimensie	Criterium	Score	Toelichting		
			Score	Score	Score
Technisch	Is het dak geschikt, voldoende draagkracht?	Go / No-go	Ja		Nee
	Ligging (ZZO/ZW/OS/N) ?		Zuid / Zuid-Oost / Zuid-West	Oost-West	Noord
	Sprake van schaduw ivm aangrenzende objecten		Nee	Deels	Ja
	Is het aanbrengen van de (E)installatie technisch uitvoerbaar		Ja		Nee
	Totaal technisch				
Planning	Staat vervangen dak en isolatie gelijktijdig, < 5 jr , > 5 jr op de planning?		Gelijktijdig	< 5 jr	> 5 jr
	Totaal planning				
Energetisch	Wat zijn de consequenties voor het energielabel bij plaatsing zonnepanelen		> +1 labelstap	= 1 labelstap	geen labelstap
	Totaal energetisch				
Financieel	Maakt het toepassen van zonnepanelen het verschil om te voldoen aan "ingrijpende verbouwing"		Ja		Nee
	Is er subsidie beschikbaar?		Ja		Nee
	Gaan de woonlasten omlaag (rekening houdend met vervallen salderen)	Go / No-go	Ja	Gelijk	Nee
	Wat is de terugverdientijd ?		< 15 jaar	15- 20 jaar	> 20 jaar
	Totaal financieel				
Totaalscore					

Toepasbaarheid collectief

Indien er sprake is van MGW dan kunnen zonnepanelen worden toegepast t.b.v. de collectieve installatie. In dit geval is er sprake van minimaal een lift en algemene verlichting.

Bijlage 3. Jaarlijkse herijking

Jaarlijks bepaalt de afdeling Financiën in overleg met Vastgoed of de benoemde bijdrage (hoogte servicekosten) nog voldoet aan de uitgangspunten en of de correctie in WWS nog van toepassing is. Daarbij gelden de volgende toetsvragen:

- Wat is het gemiddelde voordeel voor de huurder bij deze bijdrage? Is een lagere prijsstelling (eventueel in combinatie met indexeren) nodig om voldoende draagvlak te bepalen onder huurders?
- Halen we met deze bijdrage het vereiste rendement? Wat zijn de investering en onderhoudskosten en baten?
- Is de bijdrage houdbaar bij de huurcommissie?