

Wat betekent afschaffen van de salderingsregeling voor verduurzamingsprojecten van woningcorporaties?

In de huidige praktijk betaalt een huurder een vast bedrag aan servicekosten voor de zonnepanelen aan de woningcorporatie en saldeert de huurder zelf met het energiebedrijf. Het voorstel van minister Jetten is om de salderingsregeling geleidelijk af te bouwen naar nul in 2031. Als de salderingsregeling afgebouwd en uiteindelijk afgeschaft wordt, verandert de business case ongunstig voor de huurder. Aanleiding om als woningcorporatie na te denken over hoe om te gaan met de servicekosten bijdrage voor zonnepanelen waar deze reeds geplaatst zijn én bij nieuwe projecten waarbij - gegeven de onzekerheid van afschaffing salderingsregeling - zonnepanelen geplaatst gaan worden.

Huidige business case

Woningcorporaties die zonnepanelen plaatsen kunnen daarvoor aan huurders een vergoeding vragen. De vergoeding wordt verrekend via servicekosten of huur afhankelijk van de manier waarop de panelen zijn geplaatst. De hoogte van de servicekosten bepaalt de woningcorporatie door een optimum te zoeken tussen realiseren van een rendementseis op investeringen en draagvlak en financieel rendement bij huurders.

De business case voor de huurder bestaat uit de servicekostenbijdrage, daling van de energierekening door direct gebruik van zonne-energie en salderen. Stroom die huurders opwekken maar niet gebruiken leveren zij terug aan het openbare net. Deze teruglevering mogen zij wegstrepen met de stroom die ze op een ander moment afnemen van het net. Dit wegstrepen heet salderen.

Zonnepanelen geven een verbetering van de Energie-Index (EI) van een woning. Als door deze verbeterde EI een labelstap gemaakt wordt geeft dit een verhoging van de woningwaarderingpunten. Dit biedt de mogelijkheid bij mutatie tot een extra huurverhoging wanneer daarvoor ruimte is binnen de huurgrenzen (pas bij mutatie wordt het energielabel aangepast). Mocht een woningcorporatie niet op deze manier extra inkomsten willen realiseren. Dan kan zij deze eventuele labelstap corrigeren door de betreffende punten af te trekken met een aparte component in het Woningwaarderingstelsel.

Nieuwe business case na afschaf salderingsregeling

Voor de nieuwe business case zijn een aantal vragen relevant zoals:

- Wat is gemiddeld het financieel effect voor de huurder bij handhaving van huidige bijdrage na afschaffing van de salderingsregeling?
- Willen we het financieel rendement onder huurders van voor afschaffen van de salderingsregeling behouden? Wanneer het antwoord 'ja' is, zal de woningcorporatie de bijdrage servicekosten in bestaande situaties moeten verlagen.
- Hoe ga je om met de prijsstelling bij nieuwe zonnepanelenprojecten die vallen in de afbouwperiode salderingsregeling? Is een lagere prijsstelling nodig om voldoende draagvlak te behalen?
- Wat betekent een lagere prijsstelling juridisch, administratief en financieel voor de woningcorporatie? Een lagere prijsstelling betekent ten minste langere terugverdientijden. En dat heeft op zijn beurt mogelijk weer gevolgen voor het tempo van de warmtransitie.
- Halen we onze duurzaamheidsambities zonder de aanleg van zonnepanelen? Of kunnen we ook inzetten op andere duurzaamheidsmaatregelen met een gunstigere business case?
- Wordt na afschaffen van de salderingsregeling zonnepanelen voor collectief gebruik, werken met batterijopslag en energiecoöperaties een interessant alternatief?

Draagvlak

Afschaffen van de salderingsregeling maakt het volgens Aedes lastiger om toestemming te krijgen van huurders bij nieuwe projecten met individueel plaatsen van zonnepanelen. Daar zijn twee redenen voor:

1. De rekensom wordt ingewikkelder en dat draagt niet bij aan de begrijpelijkheid voor de huurder.
2. Bij overproductie van zonne-energie is sprake van een negatief teruglevertarief. Het moeten betalen bij een energieoverschot draagt niet bij aan de bereidheid tot het verstrekken van toestemming door de huurder.

Alles bij elkaar wordt de businesscase van individuele zonnepanelen voor de huurder minder profijtlijk en onduidelijker. Dat vraagt om herijking van deze maatregel en de bekostiging daarvan.