
Het zonnetje in huis

*Een onderzoek naar de juridische mogelijkheden en knelpunten
die woningcorporaties ondervinden wanneer zij een huurwoning
willen voorzien van een zonne-energiesysteem.*

Student: C. Haverkamp

Studentnummer: 279358

E-mailadres: c.haverkamp@st.hanze.nl

Opdrachtgever: Kenniscentrum Energie

Praktijkbegeleider: Dhr. drs. L. J. M. Heijne, Dhr. Dr. ir. R. J. Velthuys

Hanzehogeschool Groningen: HBO-Rechten

Stagebegeleider: Dhr. mr. D. Schuldink

Bachelorscriptie

HBO-Rechten

Groningen, mei 2015

Student: C. Haverkamp
Studentnummer: 279358
E-mailadres: c.haverkamp@st.hanze.nl
Opdrachtgever: Kenniscentrum Energie
Praktijkbegeleider: Dhr. drs. L. J. M. Heijne, Dhr. Dr. ir. R. J. Velthuys
Hanzehogeschool Groningen: HBO-Rechten
Stagebegeleider: Dhr. mr. D. Schuldink
Datum: 29-05-2015
Aantal pagina's: 64

Voorwoord

In september 2014 ben ik na vier jaar studeren aangekomen bij mijn afstudeerfase van de opleiding HBO-Rechten aan de Hanzehogeschool Groningen. Toen ik in september 2010 begon aan de opleiding Sociaal Juridische Dienstverlening had ik niet verwacht dat ik mijn diploma bij een andere opleiding zou behalen. Toch ben ik zeer tevreden met mijn overstap van de opleiding Sociaal Juridische Dienstverlening naar HBO-Rechten. Tijdens de opleiding Sociaal Juridische Dienstverlening heb ik geleerd hoe ik het beste in de praktijk te werk kan gaan en op de opleiding HBO-Rechten heb ik mijn juridische kennis verbreed. Op de opleiding HBO-Rechten heb ik met veel plezier de specialisatie Privaatrecht: Familievermogensrecht gevolgd, maar ik wilde mij tijdens mijn stage en afstudeerstage richten op andere rechtsgebieden. Dit om mijn juridische kennis te verbreden. Zodoende kwam ik bij het Kenniscentrum Energie terecht. Voor het Kenniscentrum Energie heb ik onderzoek gedaan naar de juridische mogelijkheden en knelpunten die woningcorporaties ondervinden wanneer zij een huurwoning willen voorzien van een zonne-energiesysteem.

Graag zou ik mijn opdrachtgevers van het Kenniscentrum Energie willen bedanken. Bij de heer drs. L. J. M. Heijne kon ik altijd terecht voor vragen en feedback. Bij de heer Dr. ir. R. J. Velthuys kon ik eveneens langskomen voor vragen en feedback. Tevens had de heer Velthuys een handig adressenboekje vol met contactpersonen die ik mocht raadplegen. Daarnaast wil ik ook graag de heer mr. J. F. Koenders van Dorhout Advocaten bedanken voor de feedback en het laten doen van nieuwe inzichten.

Tevens wil ik graag alle woningcorporaties en externe partijen bedanken voor hun medewerking en enthousiasme.

In het bijzonder wil ik graag de heer mr. D. Schuldink bedanken voor de begeleiding die hij mij gaf vanuit de Hanzehogeschool Groningen. De heer Schuldink kon zelfs op zijn vrije dagen tijd vinden om op mijn lange mails te beantwoorden. Daarnaast kon hij al mijn vragen beantwoorden en gaf hij feedback waar nodig. De heer Schuldink vond altijd tijd voor een afspraak en draaide zijn hand ook niet om voor een opbeurende peptalk.

Chantal Haverkamp

Groningen, mei 2015

Samenvatting

Dit onderzoek is uitgevoerd in opdracht van het Kenniscentrum Energie en heeft betrekking op de juridische mogelijkheden en knelpunten die woningcorporaties ondervinden zodra zij een huurwoning willen voorzien van een zonne-energiesysteem.

De vraag die in dit onderzoek centraal staat is in hoeverre het als woningcorporatie mogelijk is om binnen de geldende juridische kaders een woning te verhuren die voorzien is van een zonne-energiesysteem en wat hierbij de mogelijke juridische knelpunten en de mogelijke gevolgen zijn.

Het doel van dit onderzoek is het doen van aanbevelingen aan het Kenniscentrum Energie rondom de wijze waarop woningcorporaties op een juridisch correcte manier¹ een zonne-energiesysteem kunnen (laten) plaatsen op de daken van hun eigen huurwoningen. Voordat aanbevelingen gedaan kunnen worden, wordt in hoofdstuk 3 eerst theoretisch onderzoek gedaan door middel van het onderzoeken van wet- en regelgeving en jurisprudentie. Hierbij worden de volgende theoretische deelvragen in acht genomen:

1. 'Wat zegt de wet- en regelgeving over de verhoudingen om als woningcorporatie een woning voorzien van een zonne-energiesysteem te verhuren?'
2. 'Wat zegt de wet- en regelgeving over de mogelijkheden tot verrekening in geval van verhuur van een woning van een woningcorporatie die voorzien is van een zonne-energiesysteem?'
3. 'In hoeverre is de woningcorporatie eigenaar van de door het zonne-energiesysteem opgewekte elektriciteit en het zonne-energiesysteem zelf, en in hoeverre kan de woningcorporatie het vruchtgebruik van het zonne-energiesysteem overdragen aan zijn huurders?'

Aan de hand van het theoretische onderzoek is een twaalftal subtitels ontstaan. Deze subtitels worden het gehele onderzoek aangehouden. De twaalf subtitels zijn: Europese Richtlijn en nationaal Energieakkoord, Netwerk, leveranciers en zelflevering, Tarieven elektriciteit, Salderen en terugleveren, Postcoderoos, Natrekking, Vergunningen, Overeenkomsten en verrekening, Eigendom van elektriciteit, Eigendom van het zonne-energiesysteem, Bloot eigendom en vruchtgebruik en tot slot Stichting en vereniging.

Uit het theoretische onderzoek is voortgekomen dat er een Europese Richtlijn 2009/28/EG en een nationaal Energieakkoord zijn opgesteld om duurzame energie aan te moedigen. In dit Energieakkoord is een STEP-subsidie vastgesteld die de mogelijkheid geeft om woningcorporaties een subsidiebedrag te geven waarmee zij hun woningbezit kunnen verduurzamen. Uit het theoretische onderzoek komt tevens naar voren dat er geen vaste salderingsgrens bestaat en dat er voor het terugleveren van elektriciteit een vergoeding bestaat. Voorts wordt in het theoretische onderzoek aangegeven dat er een zogenaamde Postcoderoos bestaat. Deze Postcoderoos is een regeling die het gemakkelijker maakt om duurzame elektriciteit te delen. Uit het theoretische onderzoek naar voren gekomen dat er sprake kan zijn van natrekking wanneer een zonne-energiesysteem geplaatst wordt. Natrekking kan tegengegaan worden door een recht van opstal op het zonne-energiesysteem te vestigen. In het theoretische onderzoek wordt aangegeven dat er veel verschillende mogelijkheden zijn om een overeenkomst op te stellen voor het gebruik van het zonne-energiesysteem. Daarbij is er een mogelijkheid om het vruchtgebruik van het zonne-energiesysteem af te geven aan een groep huurders.

¹ Met juridisch correcte manier wordt bedoeld op een manier die strookt met wet- en regelgeving.

In hoofdstuk 3 is een aantal onderzoekspunten ontstaan. Deze onderzoekspunten zijn vraagstukken vanuit het theoretische onderzoek die in de praktijk onderzocht dienen te worden. Deze onderzoekspunten zijn onderzocht in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 4 zijn interviews uitgewerkt die zijn afgenomen bij woningcorporaties en externe partijen. Aan al deze woningcorporaties en externe partijen zijn dezelfde vragen gesteld. Dit is gedaan om dezelfde informatie per onderzoeksobject te verzamelen. Ook is in hoofdstuk 4 een casestudy naar de STEP-subsidie uitgevoerd. Bij het uitvoeren van het praktijk onderzoek zijn de volgende praktijkgerichte deelvragen in acht genomen:

1. 'In welke mate worden huurwoningen voorzien van een zonne-energiesysteem bij woningcorporaties al aangeboden en wat zijn hiervan de gevolgen?'
2. 'Welke vormen van verrekening worden er op dit moment gebruikt bij de huurwoningen van de woningcorporaties voorzien van een zonne-energiesysteem?'
3. 'Welke vormen van eigendom worden op dit moment door de onderzoeksobjecten gebruikt en wat zijn de ervaringen van de onderzoeksobjecten?'

Uit de interviews is voortgekomen dat vrijwel alle geïnterviewde woningcorporaties een STEP-subsidie ontvangen en alle geïnterviewde onderzoeksobjecten gebruik maken van de salderingsgrens. Door de huurders van de geïnterviewde onderzoeksobjecten wordt er weinig elektriciteit teruggeleverd. Één externe partij houdt rekening met de gevolgen van natrekking. Bij deze externe partij is een volmacht tot een recht van opstal opgesteld. Bijna alle geïnterviewde onderzoeksobjecten maken gebruik van een huurovereenkomst om het gebruik van het zonne-energiesysteem door de huurder vast te leggen. Geen van de geïnterviewde onderzoeksobjecten maakt gebruik van de Postcoderoos en niet één keer wordt het vruchtgebruik van het zonne-energiesysteem aan een groep huurders afgegeven.

De uitkomsten van zowel hoofdstuk 3 en hoofdstuk 4 zijn geanalyseerd. De analyse (hoofdstuk 5) is uitgevoerd aan de hand van de analytische deelvragen:

1. 'Welke verschillen en welke overeenkomsten zijn er tussen de uitkomsten van het theoretische- en het praktijkgerichte onderzoek?'
2. 'Welke verschillen en welke overeenkomsten zijn er tussen de uitkomsten van de casestudy en de interviews die verricht zijn bij de onderzoeksobjecten?'

Op basis van de analyse kunnen een aantal conclusies (hoofdstuk 6) worden getrokken. De belangrijkste conclusies zijn dat de woningcorporaties en externe partijen onderling allemaal een hele andere handelswijze hebben. Daar komt bij dat de handelswijze van de woningcorporaties en externe partijen in grote lijnen wel aansluit op de mogelijkheden die het theoretische onderzoek ze biedt. Door deze conclusies in acht te nemen kunnen een aantal aanbevelingen worden geformuleerd.

De belangrijkste aanbevelingen (hoofdstuk 6) zijn dat de Richtlijn 2009/28/EG en het Energieakkoord meer als leidraad gezien moeten worden. Op dit moment worden de Richtlijn 2009/28/EG en het Energieakkoord door de woningcorporaties en externe partijen vrijwel niet in acht genomen. De woningcorporaties en externe partijen dienen ook meer rekening te houden met de mogelijke gevolgen van natrekking. De huurovereenkomst wordt als beste overeenkomst gezien en het gebruik van een recht van vruchtgebruik bij woongebouwen kan ook als zeer gunstig gezien worden.

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
Samenvatting	4
Inhoudsopgave	6
Hoofdstuk 1	8
De inleiding	8
Energie en zonne-energie	8
Woningcorporaties en zonne-energie	8
Het onderzoekskader	9
De interventiecyclus	9
De doelstelling	10
De centrale vraag	10
De deelvragen	10
Hoofdstuk 2	11
De methodologische verantwoording	11
Gemaakte keuzes	11
Theoretische bronnen	11
Onderzoeksubjecten	12
Onderzoeksmethoden	12
Reflectie	13
Hoofdstuk 3	14
Het theoretisch kader	14
Europese Richtlijn en nationaal Energieakkoord	14
Netwerk, leveranciers en zelflevering	15
Tarieven elektriciteit	15
Salderen en terugleveren	17
De Postcoderoos	17
Natrekking	18
Vergunningen	20
Overeenkomsten en verrekening	20
Eigendom van elektriciteit	23
Eigendom van het zonne-energiesysteem	24
Bloot eigendom en vruchtgebruik	24
Stichting en vereniging	25
De onderzoekspunten	26
Hoofdstuk 4	28
Gegevens en resultaten van het praktijkonderzoek	28
Europese Richtlijn en nationaal Energieakkoord	28
Netwerk, leveranciers en zelflevering	31
Tarieven elektriciteit	33
Salderen en terugleveren	33
De Postcoderoos	34
Natrekking	35
Vergunningen	37
Overeenkomsten en verrekening	37
Eigendom van elektriciteit	39

Eigendom van het zonne-energiesysteem	40
Bloot eigendom en vruchtgebruik.....	40
Stichting en vereniging.....	41
Casestudy	42
Hoofdstuk 5	43
De analyse	43
Europese Richtlijn en nationaal Energieakkoord	43
Netwerk, leveranciers en zelflevering	44
Tarieven elektriciteit.....	44
Salderen en terugleveren	45
De Postcoderoos	45
Natrekking.....	45
Vergunningen.....	46
Overeenkomsten en verrekening	46
Eigendom van elektriciteit.....	46
Eigendom van het zonne-energiesysteem	47
Bloot eigendom en vruchtgebruik.....	47
Stichting en vereniging.....	47
Hoofdstuk 6	49
Conclusies en aanbevelingen	49
Conclusies	49
Aanbevelingen	52
Afkortingenlijst	54
Bronnen-, jurisprudentie- en literatuurlijst	55
Bijlagen	57
Bijlage 1	57
Bijlage 2	59
Bijlage 3	61

Hoofdstuk 1

De inleiding

Wanneer men vandaag de dag door een woonwijk rijdt, is het algemene beeld wezenlijk anders dan een aantal decennia geleden. Op veel daken van woningen zijn tegenwoordig zonnepanelen geplaatst. De Nederlandse bevolking wordt steeds bewuster van duurzame energie en bij politiek Den Haag staat duurzame energie hoog in het vaandel. Dit is niet zonder reden...

Energie en zonne-energie

De energie die wordt geleverd via het regionale netwerk wordt steeds duurder, terwijl duurzame energie op den duur een stuk goedkoper wordt.² Het is dan ook niet vreemd dat men steeds vaker kiest voor duurzame energie.³ Met name elektriciteit, geproduceerd door zonne-energiesystemen, heeft een groot aandeel in de verduurzaming in Nederland.⁴ Elektriciteit is namelijk een makkelijke energiedrager. Het is redelijk makkelijk te genereren, te transporteren en makkelijk in gebruik te nemen. De zon is een onuitputbare bron van energie en kan dus in oneindigheid voor dit doelinde gebruikt worden. En dat allemaal terwijl de grondstoffen voor netenergie steeds verder op raken.⁵

Er is geschat dat bij volledige benutting van alle geschikte daken van woningen en overige gebouwen de zonne-energiesystemen kunnen voorzien in meer dan de helft van de huidige elektriciteitsvraag.⁶ Nederland moet volgens artikel 3 lid 1 van de Europese Richtlijn 2009/28/EG per 2020 minstens voor 14% energie uit hernieuwbare bronnen halen. Wanneer Nederland in 2020 niet voldoet aan deze richtlijn kan een sanctie opgelegd worden. Het ziet er naar uit dat Nederland deze doelstelling niet gaat halen.⁷ Des te meer een reden waarom door het Kenniscentrum Energie onderzoek wordt gedaan naar de mogelijkheden van zonne-energie. In Nederland zijn veel daken in eigendom van woningcorporaties. De woningcorporaties vertegenwoordigen daarmee een belangrijke factor in het plaatsen van zonne-energiesystemen op de daken van de huurwoningen in Nederland.

Woningcorporaties en zonne-energie

De toenemende vraag naar duurzame energie en de richtlijn vanuit Europa is ook de woningcorporaties opgevallen. Zo is bijvoorbeeld in Limburg in 2012 door woningcorporatievereniging Aedes (de nationale vertegenwoordiger van alle woningcorporaties) het project 'Zonnig-Limburg' opgezet. In de eerste fase zijn met dit project al 700 huurwoningen voorzien van een zonne-energiesysteem. In december 2014 zal de tweede fase van Zonnig-Limburg in werking treden. Deze tweede fase houdt in dat voor de komende drie jaar minimaal 3000 huurwoningen van zonne-energiesystemen zullen worden voorzien.⁸

Om woningcorporaties te stimuleren zonne-energiesystemen te plaatsen op huurwoningen is in het nationale Energieakkoord bepaald dat er een subsidie voor woningcorporaties moet komen.⁹ Deze subsidie heet de STEP-subsidie en is sinds 1 juli 2014 van kracht. De subsidie heeft een

² Agentschap NL, *Zonnestroom en de Nederlandse wetgeving*, juni 2012

³ Cogas, *Coverstory: duurzaam opgewekte energie, de rol van de netbeheerder*, geraadpleegd op 27-05-2015

⁴ De Rijksoverheid, *Duurzame energie*, geraadpleegd op 05-01-2015

⁵ Milieu centraal, *Energiebronnen*, geraadpleegd op 20-05-2015

⁶ S.C.A. Nierop, 'Nederlands Tijdschrift voor Energierecht' 2012/04, p. 1.

⁷ J. Chaudron, *Trouw: de verdieping, 'Nederland gaat Europese doelstelling niet halen'*, geplaatst op 08-10-10

⁸ E. van Gastel, 'Solar Magazine' 2014/04, p. 7.

⁹ Energieakkoord SER, *Energieakkoord*, geraadpleegd op 16-04-2015

subsidieplafond van €395.000.000.¹⁰ Met deze bijna 400 miljoen euro hoopt de overheid woningcorporaties te motiveren om huurwoningen groener te maken.

Het onderzoekskader

In dit kwalitatief, juridische onderzoek zal voor het Kenniscentrum Energie worden uitgezocht in hoeverre woningcorporaties de mogelijkheid hebben om een huurwoning te voorzien van een zonne-energiesysteem. Ook zal worden onderzocht in hoeverre externe partijen en huurders juridisch gezien een zonne-energiesysteem op een huurwoning kunnen plaatsen. Er wordt onder andere ingegaan op de gevolgen van plaatsing van een zonne-energiesysteem en hoe de kosten van duurzame elektriciteit verrekend kunnen worden tussen de woningcorporatie en de huurder. Tevens gaat dit onderzoek in op de vergunning die aangevraagd moet worden indien er geen sprake is van zelflevering en ook wordt er ingegaan op het eigendom van het zonne-energiesysteem en de zelfopgewekte elektriciteit. Hierbij moet gezegd worden dat alle verschillende vormen van verrekening onderzocht zijn, maar dat de vormen van verrekening die niet van toepassing waren zijn weggelaten in dit onderzoek.

Het verduurzamen van huurwoningen is een vrij nieuwe ontwikkeling en daarom is over dit onderwerp nog weinig informatie te vinden. Er worden door woningcorporaties al wel huurwoningen aangeboden die voorzien zijn van een zonne-energiesysteem, maar er zijn veel onduidelijkheden in de wet- en regelgeving. Duurzame energie is in zijn geheel een vrij nieuwe ontwikkeling en daarom is hier ook bijna geen jurisprudentie over te vinden. Het Kenniscentrum Energie wil weten in hoeverre het mogelijk is om als woningcorporatie een woning te verhuren die voorzien is van een zonne-energiesysteem, wat hiervan de mogelijke gevolgen en knelpunten zijn en welke wet- en regelgeving en welke jurisprudentie hierbij in acht moet worden genomen. Daarbij moet rekening gehouden worden met de verhoudingen tussen de woningcorporatie en de huurder, externe partijen, de verschillende vormen van verrekening van het zonne-energiesysteem en het eigendom van het zonne-energiesysteem en de zelfopgewekte elektriciteit.

Voor een zonne-energiesysteem is er een dak nodig met zon op het zuiden. Dit heeft te maken met de stand van de zon. Met een dak op het noorden zouden zonnepanelen niet genoeg elektriciteit opwekken en zodoende niet rendabel genoeg zijn. Dit aangezien er langs de noordkant te weinig zon aanwezig is. In dit onderzoek wordt uitgegaan van huurwoningen met een dak op het zuiden. Tevens gaat dit onderzoek uit van vrijstaande huurwoningen of huurwoningen met een eigen aansluiting en zonne-energiesysteem. Wanneer er tijdens een uitstap wordt uitgegaan van woongebouwen zal dit in het onderzoek aangegeven worden. Onder zonne-energiesysteem wordt verstaan: de zonnepanelen, de kabels en de omvormer.

Tijdens dit onderzoek wordt gebruik gemaakt van boek 2, 3, 5 en 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Elektriciteitswet 1998, het Wetboek van Strafrecht, de Wet Belasting Milieugrondslag, het Wetboek van Strafrecht, een aantal Staatscouranten en de relevante richtlijnen en jurisprudentie. Ook wordt gebruik gemaakt van theoretische bronnen zoals boeken, tijdschriftartikelen en internetsites. Voor het praktijkdeel zullen bij woningcorporaties en externe partijen interviews af worden genomen. Tevens zal een casestudy worden uitgevoerd.

De interventiecyclus

Het onderzoek bevindt zich in de probleemsigalerende en diagnostische fase. De probleemsigaleringsfase omdat het probleem is dat het Kenniscentrum Energie niet weet wat de mogelijkheden zijn omtrent huurwoningen van woningcorporaties die voorzien zijn van een zonne-energiesysteem. Dit onderzoek bevindt zich ook in de diagnostische fase, omdat door het Kenniscentrum Energie de opdracht is gegeven om de onduidelijkheden in de wet weer te geven. Zodoende kunnen er aanbevelingen worden gedaan aan woningcorporaties om verhuur van

¹⁰ Regeling van de Minister voor Wonen en Rijksdienst van 16-06-2014, nr. 2014-0000293800, Stcrt 2014

woningen, die voorzien zijn van een zonne-energiesysteem, op een juiste manier plaats te kunnen laten vinden.

De doelstelling

De doelstelling van dit onderzoek is: Het doen van aanbevelingen aan het Kenniscentrum Energie rondom de wijze waarop woningcorporaties op een juridisch correcte manier¹¹ een zonne-energiesysteem kunnen (laten) plaatsen op de daken van de huurwoningen van een woningcorporatie. Dit wordt gerealiseerd door het in kaart brengen van de juridische mogelijkheden tot verhuur van woningen van woningcorporaties die voorzien zijn van een zonne-energiesysteem door middel van het analyseren van wet- en regelgeving en jurisprudentie, tevens door middel van casestudy en in de vorm van interviews bij woningcorporaties, tezamen met het afnemen van interviews bij externe partijen.

De centrale vraag

De centrale vraag van dit onderzoek is: In hoeverre is het als woningcorporatie mogelijk om binnen de geldende juridische kaders een woning te verhuren die voorzien is van een zonne-energiesysteem en wat zijn hierbij mogelijke juridische knelpunten en de mogelijke gevolgen?

De deelvragen

De deelvragen van dit onderzoek zijn onderverdeeld in theoretische, praktijkgerichte en analytische deelvragen. Bij de eerste theoretische deelvraag zal onderzocht worden wat de wet- en regelgeving zegt over de verhoudingen om als woningcorporatie een woning voorzien van een zonne-energiesysteem te verhuren. Bij de tweede theoretische deelvraag zal onderzocht worden wat de wet- en regelgeving zegt over de mogelijkheden tot verrekening in geval van verhuur van een woning van een woningcorporatie die voorzien is van een zonne-energiesysteem. Tot slot zal bij de derde theoretische deelvraag onderzocht worden in hoeverre de woningcorporatie eigenaar is van de door het zonne-energiesysteem opgewekte elektriciteit en het zonne-energiesysteem zelf, en in hoeverre de woningcorporatie het vruchtgebruik van het zonne-energiesysteem kan overdragen aan zijn huurders.

De praktijkgerichte deelvragen zullen als volgt worden onderzocht. Bij de eerste praktijkgerichte deelvraag zal onderzocht worden in welke mate huurwoningen, voorzien van een zonne-energiesysteem, bij woningcorporaties al worden aangeboden en wat hiervan de gevolgen zijn. Bij de tweede praktijkgerichte deelvraag zal onderzocht worden welke vormen van verrekening er op dit moment worden gebruikt bij huurwoningen van woningcorporaties voorzien van een zonne-energiesysteem. Tot slot zal bij de derde praktijkgerichte deelvraag onderzocht worden welke vormen van eigendom op dit moment door de onderzoeksobjecten worden gebruikt en wat de ervaringen zijn van de onderzoeksobjecten.

Bij de analytische deelvragen zal als eerste worden onderzocht welke verschillen en welke overeenkomsten er bestaan tussen de uitkomsten van de theoretische en praktijkgerichte deelvragen. Tot slot zal bij de analytische deelvragen worden onderzocht welke verschillen en welke overeenkomsten er bestaan tussen de uitkomsten van de casestudy en de interviews die verricht zijn bij de onderzoeksobjecten binnen de praktijkgerichte deelvragen.

¹¹ Met juridisch correcte manier wordt bedoeld op een manier die strookt met wet- en regelgeving.

Hoofdstuk 2

De methodologische verantwoording

In dit hoofdstuk wordt de methodologische verantwoording gegeven. Gemaakte keuzes zullen worden verantwoord. Tevens wordt de keuze van de theoretische bronnen, onderzoeksobjecten en onderzoeksmethoden verantwoord. Dit zal mede aan de hand van het onderzoekmodel¹² worden gedaan. Ook wordt een reflectie gegeven op het verloop van het onderzoek. Hierin wordt een beoordeling aan het onderzoek gegeven en wordt aangegeven wat beter had gekund en gemoeten. Voor het schrijven van deze methodologische verantwoording is met name gebruik gemaakt van de literatuur van Verschuren en Doorewaard.¹³

Gemaakte keuzes

In het beginstadium van dit onderzoek was het onderzoek gericht op de particuliere markt. Er zou in eerste instantie onderzocht worden in hoeverre het mogelijk was het dak van een woning te verhuren aan derden. Het dak kon dan door derden gebruikt worden om een zonne-energiesysteem op te plaatsen. Door de toetsingscommissie werd echter aangegeven dat dit onderzoek beter gericht kon worden op het verhuur van woningen met een zonne-energiesysteem door woningcorporaties. Dit is een goede keuze geweest, omdat dit het onderzoek meer diepgang heeft gegeven. De deelvragen konden door de overgang naar onderzoek vanuit het oogpunt van woningcorporaties meer afgebakend worden.

Tijdens het opstellen van de deelvragen is dit ook gedaan vanuit het oogpunt van een particulier die zijn dak wil verhuren. Één van de theoretische deelvragen was gericht op de aansluitingen van energieproductie en hoe de energieproductie het beste plaats kon vinden. Vanuit het oogpunt van woningcorporaties werd deze deelvraag bijna onbeantwoordbaar. Deze deelvraag werd op een gegeven moment te technisch voor een juridisch onderzoek. Zodoende is er overleg geweest met afgestudeerde de heer Schuldink en met de heer Koenders van Dorhout advocaten. Met beide heren is gebrainstormd over een nieuwe deelvraag. In deze nieuwe deelvraag worden de vele varianten van eigendom in combinatie met elektriciteit, het zonne-energiesysteem en vruchtgebruik onderzocht.

Theoretische bronnen

Voor dit onderzoek is gebruik gemaakt van de wetteksten, jurisprudentie, richtlijnen, het Energieakkoord, Staatscouranten en literatuur in de vorm van boeken, tijdschriftartikelen en internetsites. De wetteksten komen veelal voort uit het Burgerlijk Wetboek, maar ook de Elektriciteitswet 1998 en de Wet Belastingen op Milieugrondslag waren van groot belang. In de subtitel 'Natrekking' is met name gebruik gemaakt van jurisprudentie. Omdat natrekking in geval van plaatsing van een zonne-energiesysteem nog niet vastgesteld is, was het gebruik van jurisprudentie erg belangrijk. Zonne-energie is een vrij nieuwe ontwikkeling en daardoor kon er niet veel jurisprudentie toegepast worden.

Door het gebruik van de Richtlijn 2009/28/EG, het Energieakkoord en Staatscouranten kon verduidelijkt worden hoe de doelstellingen vanuit Europa en de subsidieregelingen in werking gaan. De gebruikte literatuur loopt uiteen van juridische boekwerken tot websites van bijvoorbeeld de Rijksoverheid. Het gebruik van al deze literatuur is eerst gelezen en vervolgens gefilterd op de mate van relevantie voor dit onderzoek. Vervolgens is besloten om de relevante literatuur toe te passen in het onderzoek.

¹² Bijlage 1

¹³ P. Verschuren, H. Doorewaard 2007

Om duidelijk te maken van welke theoretische bronnen gebruik gemaakt is, is een literatuurlijst opgesteld. In deze literatuurlijst is een opsomming gemaakt van alle gebruikte theoretische bronnen.

Onderzoeksubjecten

Toen de theoretische deelvragen beantwoord waren, kwamen een aantal onbeantwoorde kwesties tevoorschijn. Deze onbeantwoorde kwesties zijn de onderzoekspunten. Deze onderzoekspunten zijn onderzocht in de praktijk. Door middel van het praktijkonderzoek zijn de praktijkgerichte deelvragen beantwoord. Tijdens het beantwoorden van de praktijkgerichte deelvragen zijn bij zes woningcorporaties interviews afgenomen. Dit is respectievelijk bij twee kleine woningcorporaties, drie grote woningcorporaties en één middelgrote woningcorporatie gedaan. Door een verscheidenheid te nemen in de grootte van de woningcorporaties kan op de praktijkgerichte deelvragen een compleet antwoord gegeven worden. Alle zes personen die geïnterviewd zijn bij de woningcorporaties hadden direct te maken met de zonne-energiesystemen die geplaatst zijn op de huurwoningen.

Ook is gekozen om naast de woningcorporaties nog twee externe partijen te interviewen. In het onderzoek wordt vaak aangegeven dat er mogelijkheden zijn om als externe partij het gebruik van een zonne-energiesysteem aan te bieden aan de huurders van een woning van een woningcorporatie. Door een externe partij te interviewen kon aangetoond worden dat dit in de praktijk ook plaatsvindt. Beide geïnterviewde personen van de externe partijen hadden direct te maken met de zonne-energiesystemen en konden de vragen die hen gesteld werden door hun vaardigheden en kennis goed beantwoorden. Alle acht geïnterviewde personen waren experts op het gebied van duurzame energie.

Ook is ten tijde van het praktijkgerichte onderzoek de keus gemaakt om een casestudy uit te voeren omtrent de STEP-subsidie. Deze STEP-subsidie wordt in het theoretische onderzoek benoemd en ook bij ieder interview met de woningcorporaties werd de STEP-subsidie aangehaald. Doordat vijf van de zes geïnterviewde woningcorporaties gebruik maakten van de STEP-subsidie is gekozen om nader onderzoek te doen. Dit nadere onderzoek kan door het Kenniscentrum Energie en woningcorporaties goed gebruikt worden, omdat de STEP-subsidie voor de woningcorporaties zeer relevant bleek. Door een casestudy uit te voeren bij de STEP-subsidie is de werking van de STEP-subsidie in de praktijk nader belicht.

Onderzoeksmethoden

Voor het beantwoorden van de praktijkgerichte deelvragen is er onder andere gebruik gemaakt van een interview als onderzoeksmethode. Door middel van een vraaggesprek kon bij de persoon binnen de woningcorporatie en de externe partijen met kennis op het gebied van duurzaamheid de gewenste informatie verkregen worden. Er is gebruik gemaakt van een half gestructureerd interview waarbij er vooraf wel een vragenlijst¹⁴ is opgesteld, maar waar ruimte was voor eigen inbreng van de persoon die geïnterviewd werd. Deze vragenlijst is voorafgaand aan het interview opgestuurd naar de woningcorporaties en externe partijen, zodat zij zich vast konden inlezen en voorbereiden. Aan ieder onderzoeksobject zijn dezelfde interviewvragen gesteld zodat vergelijkende informatie ingewonnen kon worden. Dit is gedaan zodat in de analyse een duidelijke vergelijking van de antwoorden gegeven kon worden. De interviews zijn mondeling afgenomen. Hiervoor is gekozen zodat er genoeg tijd besteed werd aan de interviewvragen en zodat er bij onduidelijkheid doorgevraagd kon worden.

Ook is gebruik gemaakt van een casestudy. Door meerdere onderzoeksmethoden te combineren was er sprake van triangulatie. Het beeld achter deze triangulatie was door vanuit verschillende invalshoeken en met verschillende methoden gegevens te verzamelen er een vollediger beeld

¹⁴ Bijlage 2

gecreëerd zal worden.¹⁵ Ten tijde van het afnemen van de interviews bleek dat vijf van de zes geïnterviewde woningcorporaties gebruik maakten van de STEP-subsidie. Door een casestudy uit te voeren bij de STEP-subsidie kon de werking ervan in de praktijk nader worden belicht. Tijdens de uitvoering van deze casestudy is informatie ingezameld over de STEP-subsidie. Er is diepgang gecreëerd door middel van bronnentriangulatie. De verschillende bronnen die betrekking hadden op de STEP-subsidie zijn uiteengezet om een duidelijk beeld van de werking van de STEP-subsidie in de praktijk weer te geven. Er zijn verscheidene dossiers gebruikt waarin de werking van de STEP-subsidie in de praktijk verwoord wordt. Tevens zijn er dossiers gebruikt waarin de cijfers van de aanvragen van de STEP-subsidie en het subsidieplafond nader worden belicht.

Reflectie

Het onderzoek is goed verlopen, maar heeft erg lang geduurd. Vanwege het te lang zoeken naar irrelevante informatie is er veel tijd verloren gegaan. Hierdoor is er veel meer tijd besteed aan het theoretische onderzoek dan aan de rest van het afstudeeronderzoek. Hierdoor is de rest van het afstudeeronderzoek gelukkig niet in het gedrang gekomen.

Door het afnemen van interviews is veel informatie verzameld. In eerste instantie zouden er vijf woningcorporaties geïnterviewd worden en slechts één externe partij. Door de vele reacties van woningcorporaties is er toch voor gekozen om een woningcorporatie extra te interviewen. Een extra interview kan de analyse alleen maar ten goede komen. Tevens is er ook voor twee interviews bij externe partijen gekozen. Door meerdere interviews bij externe partijen af te nemen konden de externe partijen ook onderling geanalyseerd worden.

In het beginstadium van dit onderzoek is al bepaald dat er een casestudy uitgevoerd zou worden. Hoe deze casestudy ingekleurd zou worden werd pas duidelijk toen de interviews afgenomen waren. In eerste instantie was het plan een casestudy te doen door middel van het inzien van dossiers van de woningcorporaties. De woningcorporaties wilden echter geen dossiers in laten lezen, omdat zij dit te vertrouwelijk vonden. Toen is besloten een casestudy te doen naar de STEP-subsidie. Tijdens het doen van de interviews werd duidelijk dat alle woningcorporaties gebruik maakten van deze STEP-subsidie. Door een casestudy te doen naar de STEP-subsidie kon een belangrijk deel van dit onderzoek verder uitgewerkt worden. Veel woningcorporaties kunnen zonder subsidies geen zonne-energiesystemen plaatsen. Vaak omdat hier de financiële middelen niet voor zijn. Door de casestudy die is uitgevoerd kunnen het Kenniscentrum Energie en de woningcorporaties meer informatie vergaren over de STEP-subsidie.

¹⁵ G. A. F. M. Van Schaaijk 2011, p. 81

Hoofdstuk 3

Het theoretisch kader

In dit hoofdstuk wordt theoretisch onderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheden voor woningcorporaties die zonne-energiesystemen op hun huurwoningen willen plaatsen. Het theoretisch kader is opgedeeld in twaalf onderwerpen. De uitwerkingen van deze twaalf onderwerpen zullen antwoord geven op de theoretische deelvragen die genoemd zijn in hoofdstuk 1 van dit onderzoek.

Europese Richtlijn en nationaal Energieakkoord

In heel Nederland worden de laatste jaren steeds meer windmolens, biogas installaties en zonne-energiesystemen geplaatst. Door het gebruik van duurzame energie kan onder andere de uitstoot van het broeikasgas CO₂ verminderd worden. Hierdoor wordt Nederland minder afhankelijk van andere landen.¹⁶ Andere landen leveren doorgaans kolen, olie en gas aan Nederland en deze grondstoffen zorgen voor de energie die aan de Nederlandse huishoudens geleverd wordt vanaf het energienetwerk. Per 2020 moet Nederland volgens artikel 3 lid 1 van de Richtlijn 2009/28/EG voor minstens 14% energie uit hernieuwbare bronnen halen. Deze hernieuwbare bronnen zijn bijvoorbeeld wind, de zon of water. Hernieuwbare bronnen zijn bronnen waaruit telkens opnieuw energie uit opgewekt kan worden. De energie die van deze hernieuwbare bronnen komt wordt ook wel duurzame energie genoemd. Wanneer Nederland voor 2020 niet voldoet aan de Richtlijn 2009/28/EG kan er aan Nederland een sanctie opgelegd worden.

Op 6 september 2013 sluiten zo'n veertig partijen, waaronder de overheid, een Energieakkoord.¹⁷ Het Energieakkoord houdt een aantal te realiseren doelen in. De partijen willen, zoals ook bepaald is in de Richtlijn 2009/28/EG, voor 2020 voor minstens 14% energie uit hernieuwbare bronnen halen. Tijdens het sluiten van het Energieakkoord werd zo'n 4% energie uit hernieuwbare bronnen gehaald. Voor 2023 willen de aangesloten partijen dat er voor 16% energie uit hernieuwbare bronnen wordt gehaald. Ook wordt er een besparing van het finale energiegebruik van gemiddeld 1,5% per jaar genoemd als te realiseren doelstelling. In het Energieakkoord wordt ook aangegeven dat een gemiddeld energielabel B bereikt wil worden in 2020.¹⁸ Energielabels zijn labels waarin aangegeven wordt in hoeverre de woning energiezuinig is. Deze labels lopen van G t/m A++. Bij G is een woning niet energiezuinig en bij A++ zeer energiezuinig.

Tevens wordt in het Energieakkoord een subsidie vastgesteld. Dit is de zogenaamde STEP-subsidie. STEP staat voor Stimuleringsregeling energieprestatie huursector. Deze subsidie is vastgesteld om onder andere woningcorporaties te motiveren om op de daken van de huurwoningen zonne-energiesystemen te plaatsen. Deze subsidie heeft een subsidieplafond van €395.000.000.¹⁹ Ook is er een SDE+ subsidieregeling opgesteld. De SDE+ subsidie is geen regeling vanuit de Richtlijn 2009/28/EG of het Energieakkoord, maar is een regeling vanuit het ministerie van Economische Zaken voor stimulering van duurzame energieproductie. Voor de SDE+ subsidie geldt een subsidieplafond van €3.500.000.000.²⁰

¹⁶De Rijksoverheid, *Duurzame energie*, geraadpleegd op 05-01-2015

¹⁷ Energieakkoord SER, *Energieakkoord*, geraadpleegd op 16-04-2015

¹⁸ Energieakkoord SER, *Energieakkoord*, geraadpleegd op 16-04-2015

¹⁹ Regeling van de Minister voor Wonen en Rijksdienst van 16-06-2014, nr. 2014-0000293800, Stcrt 2014

²⁰ Regeling van de Minister van Economische Zaken van 22-01-2015, nr. 2015-WJZ/15006470, Stcrt 2014

Netwerk, leveranciers en zelflevering

Er werd in 2013 voor 4% energie uit hernieuwbare bronnen gehaald. De overige 96% energie komt via het energienetwerk. In Nederland heeft iedere regio een eigen energienetwerk met een eigen netbeheerder (voorbeelden hiervan zijn Enexis, Alliander, Westland Infra, etc.). Er kan niet geswitcht worden van netbeheerder. Omdat iedere regio een eigen energienetwerk heeft wordt er per woonplaats bepaald welke netbeheerder het energienetwerk in handen heeft. Netbeheerders zijn verantwoordelijk voor de aanleg, het onderhoud en het beheer van het energienetwerk.²¹ Het energienetwerk bestaat uit elektriciteit en gas. Netbeheerders zorgen ook voor het transport van de elektriciteit of het gas in de regio. In Nederland is het beheer van het transport van de elektriciteit in handen van Tennet.

Er is een verschil tussen een netbeheerder en een energieleverancier. Zoals eerder gezegd zorgen netbeheerders voor het transport van de elektriciteit of het gas. Vervolgens levert de energieleverancier de elektriciteit of het gas aan de gebruiker. Een energieleverancier kan een gebruiker, in tegenstelling tot de netbeheerder, wel zelf kiezen. Er zijn veel verschillen tussen energieleveranciers. Zo is de ene energieleverancier een stuk goedkoper dan de ander en zijn er energieleveranciers die zich in geheel richten op duurzame energie. Voorbeelden van energieleveranciers in Nederland zijn Eneco, Greenchoice, Nuon en Essent.

Wanneer een energieconsument zo min mogelijk gebruik wil maken van het energienetwerk en de energieleveranciers, kan zelf op het dak van een woning een zonne-energiesysteem geplaatst worden. Op deze manier kan de consument zelf zijn energie opwekken. Deze manier van energieopwekking wordt ook wel zelflevering genoemd. Elektriciteit die is opgewekt door een zonne-energiesysteem is één van de vele vormen van duurzame energie. Daarnaast is elektriciteit opgewekt door een zonne-energiesysteem een vorm van elektriciteit die is opgewekt uit een hernieuwbare bron.

De zonnepanelen van het zonne-energiesysteem kunnen geplaatst worden op het dak van een woning van een particulier, op het dak van een huurwoning van een woningcorporatie, op het dak van een woongebouw en vrijwel alle andere soorten daken. Door het plaatsen van een zonne-energiesysteem kan naast het niet gebruiken van schaarse grondstoffen zoals kolen, olie en gas door de gebruiker ook veel geld worden bespaard. Door elektriciteit op te wekken door middel van een zonne-energiesysteem worden namelijk transport- en distributiekosten bespaard.

Tarieven elektriciteit

Elektriciteit wordt door het energiebedrijf geleverd tegen een tarief per kWh. kWh is de aanduiding van een hoeveelheid elektrische energie. De hoeveelheid energie van 1 kWh is genoeg om bijvoorbeeld een lamp van 100 watt 10 uur te laten branden. Tussen de gebruiker en de leverancier wordt een energiecontract opgesteld. In dit energiecontract wordt een prijs per kWh afgesproken. In Nederland ligt dit bedrag rond de €0,07 per kWh.²² Om gebruikers te stimuleren minder elektriciteit te verbruiken wordt er over de levering van elektriciteit energiebelasting geheven. In artikel 50 lid 1 van de WBMG (Wet Belastingen op Milieugrondslag) wordt genoemd dat de energiebelasting betaald dient te worden bij de levering van de elektriciteit. Uit de wet kan opgemaakt worden dat het energiebedrijf de energiebelasting betaalt, maar dat deze energiebelasting wordt geheven op de gebruiker. Bij het betalen van energiebelasting geldt echter wel dat zodra er meer elektriciteit verbruikt wordt er minder belasting betaald dient te worden. Voor de kleingebruiker is er in artikel 63 lid 1 WBMG bepaald dat er per onroerende zaak (dit zou een kleine woning kunnen zijn, maar ook een groot bedrijfspand) een compensatie vastgesteld is van €311,84 zodra er minder elektriciteit verbruikt wordt dan 2.400 kWh. Dit bedrag is een belasting en geldt als compensatie per

²¹ Energieleveranciers, *Netbeheerders maken transport van energie mogelijk*, geraadpleegd op 16-04-2015

²² Agentschap NL, *Zonnestroom en de Nederlandse wetgeving*, juni 2012

verbruiksperiode van 12 maanden en per aansluiting. Zodra de gebruiker minder dan €311,84 aan belasting verschuldigd is dan wordt het verschil volgens artikel 63 lid 2 WBMG aan de gebruiker terugbetaald. Deze compensatie wordt gezien als een stimulans om zo min mogelijk elektriciteit te verbruiken.

In onderstaande tabel²³ wordt de prijs weergegeven die hoort bij levering van elektriciteit via het net. De tabel is ingedeeld in vier gebruikersgroepen. Namelijk de kleine gebruiker (bijvoorbeeld een particulier), een middengebruiker (bijvoorbeeld een VvE), een grootgebruiker (bijvoorbeeld een zeer grote VvE) en de zware industrie. In de tabel wordt per gebruikersgroep aangegeven wat het gemiddeld verbruik per kWh is. Daarnaast wordt in de tabel opgesomd wat de uiteindelijke totaalsom per kWh is. Bij de prijs van de elektriciteit per kWh wordt de energiebelasting opgeteld. Hier wordt de btw, die betaald dient te worden over de energiebelasting, bij opgeteld. Deze tabel laat zien dat zodra er meer elektriciteit verbruikt wordt er minder per kWh betaald dient te worden, echter laat deze tabel de compensatie van artikel 63 lid 1 WBMG voor kleine gebruikers niet zien. Dit zou nog een extra financiële meevaller voor de kleinverbruiker die minder dan 2400 kWh verbruikt kunnen zijn. :

Verbruikersgroep	Kleingebruiker (< 10 000 kWh)	Middengebruiker (10 000 kWh - 50 000 kWh)	Grootgebruiker (50 000 kWh - 10 000 000 kWh)	Zware industrie (> 10 000 000 kWh)
Prijscomponent	Particulier	VvE	Zeere grote VvE	
Elektriciteitsprijs (ong.)	€ 0,07	€ 0,07	€ 0,05	€ 0,04
Energiebelasting	€ 0,11	€ 0,04	€ 0,01	€ 0,00
btw (ong.)	€ 0,03	€ 0,02	€ 0,01	€ 0,01
Totaal (ong.)	€ 0,22	€ 0,13	€ 0,07	€ 0,05

Naast het verbruiken van elektriciteit van de energieleverancier kan er ook zelf elektriciteit opgewekt worden. Deze zelfopgewekte elektriciteit wordt ook wel decentrale opwekking genoemd. Decentrale opwekking kan mede plaatsvinden door middel van het plaatsen van een zonne-energiesysteem. Per kWh is decentrale opwekking door middel van het plaatsen van een zonne-energiesysteem duurder dan wanneer er elektriciteit verbruikt wordt van de energieleverancier. De prijs ligt op dit moment tussen de €0,15 en €0,22 per kWh.²⁴ Deze prijs kan niet echt vastgesteld worden omdat er veel verschil zit tussen de prijzen van de zonne-energiesystemen en de installatie daarvan. Een voordeel van het aanschaffen van een zonne-energiesysteem zal zijn dat de prijs per kWh bij elektriciteit die voortgekomen is door een zonne-energiesysteem voor de komende 20 jaar vrijwel vast zal staan, terwijl de prijs per kWh bij afname van een energieleverancier de komende 20 jaar alleen maar zal stijgen. De prijs van elektriciteit per kWh bij afname van een energieleverancier is namelijk de afgelopen tien jaar met zo'n vijf procent gestegen en voor de toekomst wordt een stijging van de prijs van elektriciteit per kWh ook voorspeld.²⁵

Om te bepalen hoeveel energiebelasting er betaald dient te worden over elektriciteit die opgewekt is via een zonne-energiesysteem moet eerst gekeken worden hoe het zonne-energiesysteem in elkaar zit. Om dit beeld te verhelderen kan naar de afbeelding²⁶ gekeken worden. Er is een mogelijkheid dat de elektriciteit die is opgewekt door middel van het zonne-energiesysteem niet gelijk opgebruikt kan worden en eerst via het net gaat en daarna pas geleverd kan worden aan de gebruiker. Bij levering op deze manier moet er belasting worden

²³ Agentschap NL, *Zonnestroom en de Nederlandse wetgeving*, juni 2012

²⁴ Agentschap NL, *Zonnestroom en de Nederlandse wetgeving*, juni 2012

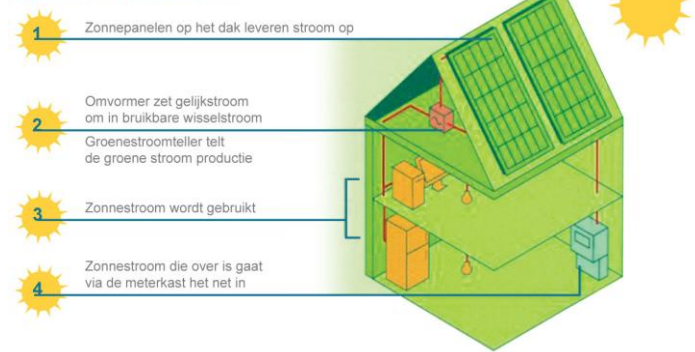
²⁵ Agentschap NL, *Zonnestroom en de Nederlandse wetgeving*, juni 2012

²⁶ KTIWTI, *Werking van zonnepanelen*, geraadpleegd op 19-05-2015

betaald over de door het zonne-energiesysteem opgewekte elektriciteit. Ook is er een mogelijkheid om de door het zonne-energiesysteem opgewekte elektriciteit achter de meter te leveren. Wanneer de zelfopgewekte elektriciteit achter de meter wordt geleverd houdt dat in dat de elektriciteit direct langs de meter verbruikt kan worden. Op deze manier hoort het zonne-energiesysteem bij de eigen installatie en hoeft over deze elektriciteit geen belasting te worden

betaald. Dit is bepaald in artikel 1 sub i EW98 en artikel 50 lid 1 WBMG. Vaak maken gebruikers gebruik van een combinatie van zelfopgewekte elektriciteit en een energieleverancier. Met een zonne-energiesysteem wordt de elektriciteit pas opgewekt zodra het licht is en extra zodra de zon schijnt. Wanneer het avond is of het weer slecht is zal er dus minder zonnestroom opgewekt worden en er meer gebruik worden gemaakt van een energieleverancier.

Zonnestroom



Salderen en terugleveren

Zodra de gebruiker de door het zonne-energiesysteem opgewekte elektriciteit achter de meter levert en direct zelf kan gebruiken dan betaalt de gebruiker slechts zijn eigen energieprijis en geen belasting. In artikel 50 lid 2 WBMG wordt namelijk geschreven dat alleen over de door het net geleverde elektriciteit minus de teruggeleverde elektriciteit energiebelasting verschuldigd is. Er is een mogelijkheid om de teveel zelfopgewekte elektriciteit terug te leveren aan het elektriciteitsnet. Het tegen elkaar afstrepen van de verbruikte elektriciteit die via het energienetwerk komt en de overtollige zelfopgewekte elektriciteit wordt salderen genoemd. Deze salderingsgrens, genoemd in artikel 31c EW98, verschilt dus per gebruiker. Voor de elektriciteit die naast de gesaldeerde elektriciteit wordt teruggeleverd aan het net kan de gebruiker terugleververgoeding ontvangen. Deze terugleververgoeding wordt per elektriciteitsleverancier bepaald.

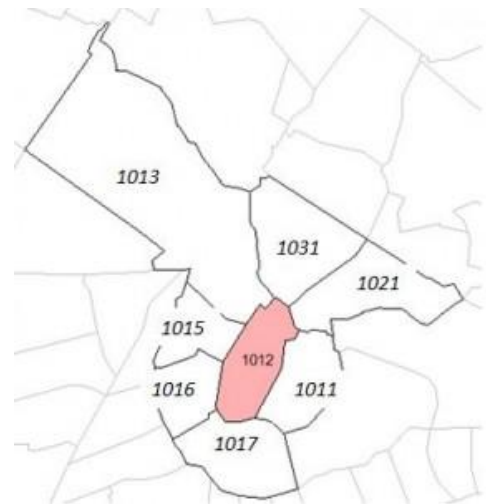
Met name omdat er geen vaste prijzen zijn voor de terugleververgoeding en omdat er geen vaste salderingsgrens is, is het erg lastig een tabel te maken waarin de kosten per zelfopgewekte kWh worden verduidelijkt. Wel kunnen een aantal scenario's geschetst worden.

- Er wordt door een verbruiker voor 2000 kWh elektriciteit zelfopgewekt. Van deze 2000 kWh verbruikt de verbruiker achter de meter 1500 kWh. De verbruiker heeft van het net 1000 kWh verbruikt. De verbruiker verbruikt in totaal 2500 kWh. De verbruiker kan de overige 500 kWh van het net opgewekte elektriciteit salderen ten opzichte van de 1000 kWh door het net geleverde elektriciteit. De verbruiker moet dan nog voor 500 kWh betalen aan de energieleverancier.
- Er wordt door de verbruiker voor 3000 kWh elektriciteit zelfopgewekt. De verbruiker verbruikt hiervan achter de meter slechts 1000 kWh. De verbruiker neemt van het net nog 1500 kWh af. Van de overgebleven zelfopgewekte 2000 kWh kan de verbruiker de van het net afgenomen 1500 kWh salderen. Over de overige zelfopgewekte 500 kWh krijgt de verbruiker een terugleververgoeding.

De Postcoderoos

Sinds 1 januari 2014 is er een mogelijkheid om gebruik te maken van een Postcoderoos. De Postcoderoos is een regeling die voortkomt uit het Energieakkoord en houdt in dat er als coöperatie een mogelijkheid is om een belastingkorting te ontvangen per kWh zelfopgewekte elektriciteit. Dit is een korting van €0,075 per kWh die in coöperatief (of VVE) verband wordt

opgewekt en wordt verbruikt door kleingebruikers.²⁷ Dit is bepaald in artikel 59a Lid 1 WBMG. De Postcoderoos is een gebied van een vier-cijferige postcode en de aangrenzende postcodes. Om het beeld te verduidelijken is een afbeelding toegevoegd.²⁸ In het middelste gebied zijn de zonne-energiesystemen geplaatst. Dit wordt ook wel de duurzame-energie-installatie genoemd.²⁹ De omliggende gebieden mogen ook gebruik maken van de duurzame-energie-installatie die in het middelste gebied geplaatst is. Het voordeel voor de woningcorporatie is dat de corporatie nu niet meer op elk afzonderlijke dak een zonne-energiesysteem dient te plaatsen, maar dat de omliggende gebruikers nu ook gebruik kunnen maken van het dak dat het meest gunstig geplaatst is.



De Postcoderoos is een regeling voor coöperaties en VVE's. Vooral nog is de Postcoderoos alleen beschikbaar voor particuliere kleinverbruikers, maar er wordt gekeken naar mogelijkheden om als zakelijke kleinverbruiker en binnen de huursector het gebruik van de Postcoderoos ook mogelijk te maken.³⁰ Wanneer de woningcorporatie gebruik wil maken van de Postcoderoos moet binnen de woningcorporatie een coöperatie opgericht worden als in artikel 2:53 lid 1 BW. Deze regeling geldt alleen voor projecten die nooit een subsidie gekregen hebben.³¹

Natrekking

Er zijn drie verschillende scenario's om als woningcorporatie een woning te verhuren met een zonne-energiesysteem.

- De woningcorporatie kan namelijk een woning verhuren met de zonnepanelen reeds bevestigd op het dak van de woning. De woningcorporatie heeft dan zelf het zonne-energiesysteem geplaatst en heeft tevens het beheer van het zonne-energiesysteem.
- Ook is er een mogelijkheid om als externe partij een zonne-energiesysteem te plaatsen op het dak van een woning. De externe partij moet dan wel het dak huren van de woning van de woningcorporatie om hierop een zonne-energiesysteem te plaatsen. Dit zonne-energiesysteem wordt dan gebruikt door de huurder en hiervoor wordt door de huurder een vergoeding aan de externe partij betaald. Het zonne-energiesysteem blijft in beheer van de externe partij.
- De laatste mogelijkheid is om als huurder zelf het zonne-energiesysteem op een woning te plaatsen. De huurder heeft dan de mogelijkheid om de gehele opbrengst van de zelfopgewekte elektriciteit in handen te houden en het zonne-energiesysteem zelf te beheren.

Bij het plaatsen van een zonne-energiesysteem zal echter wel rekening gehouden moeten worden met de mogelijkheden tot natrekking. Bij natrekking zal het zonne-energiesysteem een geheel gaan vormen met de woning.³²

Als op een dak een zonne-energiesysteem wordt geplaatst en het zonne-energiesysteem een bestanddeel wordt van het dak zal er sprake zijn van natrekking. Natrekking wordt benoemd in artikel 5:20 lid 1 sub e BW. In dit artikel staat dat er sprake is van natrekking zodra een

²⁷ Zonnepanelen.net, *Postcoderoos voor lokale energie-installaties, wat is dat?*, geraadpleegd op 21-04-2015

²⁸ Zonnepanelen.net, *Postcoderoos voor lokale energie-installaties, wat is dat?*, geraadpleegd op 21-04-2015

²⁹ Van Schöll advies, *Postcoderoos: net niet collectief salderen*, 19-11-2013

³⁰ Energieakkoord SER, *Energieakkoord*, geraadpleegd op 16-04-2015

³¹ Van Schöll advies, *Postcoderoos: net niet collectief salderen*, 19-11-2013

³² D. L. Rodrigues Lopes 2012, p. 23

roerende zaak (het zonne-energiesysteem) een bestanddeel wordt van een onroerende zaak (de woning). In artikel 3:3 lid 1 BW wordt het begrip onroerend goed vermeld. Onroerend is volgens dit artikel de grond, de nog niet gewonnen delfstoffen, de met de grond verenigde beplantingen, alsmede de gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken. In artikel 3:3 lid 2 BW wordt vervolgens vermeld dat alle zaken die niet onroerend zijn volgens lid 1 roerend zijn. Volgens artikel 3:4 lid 1 is een bestanddeel alles wat onderdeel van de zaak uitmaakt.

Op dit moment is er (nog) geen jurisprudentie te vinden over de mogelijkheden tot natrekking bij het plaatsen van een zonne-energiesysteem. Daarom wordt er voor nu slechts uitgegaan van natrekking zodra het zonne-energiesysteem een bestanddeel wordt van de woning. Volgens het arrest Ontvanger/Rabobank Terneuzen-Axel,³³ ook wel bekend als het Portacabin-arrest, moet het zonne-energiesysteem bestemd zijn duurzaam ter plaatse te verblijven. In het arrest St. Barbara/Aartsbisdom Utrecht,³⁴ ook wel bekend als het Grafteken-arrest, is bepaald dat alle gebouwen en werken die duurzaam met de grond verenigd zijn, door natrekking bij de grond zijn gaan horen. In artikel 3:3 BW is bepaald dat de eigenaar van de woning tevens eigenaar is van alle daarbij horende bestanddelen. Als consequentie van natrekking is de eigenaar van de woning dus ook eigenaar van het zonne-energiesysteem. Door natrekking van het zonne-energiesysteem kan het voor een externe partij of de huurder zelf een minder aantrekkelijker verhaal worden om een zonne-energiesysteem op het dak van een woningcorporatie te plaatsen. Zodra het zonne-energiesysteem van de externe partij of de huurder op het dak van de huurwoning van de woningcorporatie geplaatst wordt om duurzaam ter plaatse te verblijven, zal het zonne-energiesysteem te maken krijgen met natrekking en wordt het zonne-energiesysteem eigendom van de woningcorporatie.

Ondanks dat er (nog) geen jurisprudentie te vinden is over het wel of niet plaatsvinden van natrekking bij het plaatsen van een zonne-energiesysteem is er wel een uitspraak³⁵ van de Rechtbank Zwolle van 3 april 2002.³⁶ In deze uitspraak wordt aangegeven dat overwogen kan worden dat wanneer bepaalde apparaten door energiebedrijven slechts aan gebruikers in huur worden gegeven en het verhurende energiebedrijf de zorg van het onderhoud behoudt er geen sprake is van natrekking. De uitspraak geeft aan dat de dergelijke installatie dan geacht wordt voldoende zelfstandigheid te behouden om tot bestanddeel te kunnen worden aangezien. Kort gezegd geeft de Rechtbank van Zwolle aan dat het zonne-energiesysteem niet als bestanddeel gezien mag worden indien het zonne-energiesysteem verhuurd wordt en de woningcorporatie het zonne-energiesysteem in beheer houdt. Indien hier vanuit wordt gegaan zal het zonne-energiesysteem een roerende zaak in de zin van artikel 3:3 lid 2 BW zijn en zal er geen sprake zijn van natrekking. Ondanks dat deze uitspraak gedaan is, is het nog steeds onduidelijk wanneer er nu wel of geen sprake is van natrekking. Daarom wordt er voor nu uitgegaan van beide mogelijkheden.

Natrekking kan lastig worden tegengegaan zodra het zonne-energiesysteem zodanig duurzaam op het dak wordt bevestigd, echter is er wel een mogelijkheid om een recht van opstal op het zonne-energiesysteem te vestigen. Door een recht van opstal wordt natrekking voorkomen.³⁷ Recht van opstal is een uitzondering op natrekking en is een zakelijk recht. Een zakelijk recht is een recht dat een rechtsgevolg heeft. Dit rechtsgevolg houdt in dat het recht van opstal op het zonne-energiesysteem blijft rusten totdat het recht van opstal teniet gaat. Recht van opstal zorgt ervoor dat in geval van plaatsing van een zonne-energiesysteem de huurder of de externe partij zaken in, op of boven de woning van de woningcorporatie in eigendom kan hebben. Kort gezegd

³³ HR, 31 oktober 1997, ECLI:NL:HR:1997:ZC2478, NJ 1998, 97

³⁴ HR, 25 oktober 2002, ECLI:NL:HR:2002:AE6999, NJ 2003, 241

³⁵ Rb, 2 april 2002, ECLI:NL:RBZLY:2002:HAZA013, NJK 2002, 38, BB 2003/819

³⁶ Atrive, *Juridische mogelijkheden zonnestroominstallaties*, 29-08-2014

³⁷ D. L. Rodrigues Lopes 2012, p. 129

houdt dit in dat de huurder of de externe partij zelf het eigendom van het zonne-energiesysteem behoudt en het eigendom niet door natrekking overgaat naar de woningcorporatie. Het recht van opstal wordt benoemd in artikel 5:101 lid 1 BW en moet worden opgenomen in een notariële akte. Deze notariële akte van een recht van opstal wordt opgenomen in het kadaster.

Vergunningen

Een woningcorporatie of een externe partij moet bij het plaatsen van een zonne-energiesysteem op een huurwoning rekening houden met de mogelijkheid dat zij als energieleverancier gezien kunnen worden. Omdat de woningcorporatie of de externe partij de decentrale elektriciteit niet voor zichzelf opwekt zal er geen sprake zijn van zelflevering en kan de woningcorporatie of externe partij gezien worden als energieleverancier. Volgens artikel 95a lid 1 jo. lid 2 sub a en c EW98 is voor levering op de aansluiting van een kleinverbruiker een vergunning nodig, tenzij de levering bestemd is voor zelflevering.³⁸ De woningcorporatie of de externe partij moet dus een vergunning aanvragen willen zij elektriciteit leveren aan de huurders. Dit is tenzij in de overeenkomst met de huurder is overeengekomen dat het gebruik en de opbrengsten van het zonne-energiesysteem volledig ten goede komen aan de huurder. Op die manier wordt de elektriciteit opgewekt door de afnemer en is er sprake van zelflevering.

Overeenkomsten en verrekening

Wanneer een woningcorporatie een woning in de verhuur plaatst zal er een huurovereenkomst voor de woning opgemaakt moeten worden. Wanneer er op het dak van deze huurwoning door de woningcorporatie een zonne-energiesysteem geplaatst is, kan in de huurovereenkomst een aparte overeenkomst voor het zonne-energiesysteem opgesteld worden. Ook wanneer een externe partij het zonne-energiesysteem geplaatst en in eigendom heeft zal er een speciale overeenkomst voor het gebruik van het zonne-energiesysteem opgesteld worden. Deze overeenkomsten zijn er in vele verschillende soorten en maten. Zo is er de huurovereenkomst als in artikel 7:201 lid 1 BW. In artikel 7:201 lid 1 BW wordt huur omschreven als de overeenkomst waarbij de verhuurder zich verbindt aan de huurder door als verhuurder een zaak of een gedeelte daarvan in gebruik te verstrekken. Daarbij komt dat de huurder zich verbindt tot het doen van een tegenprestatie. Zonder tegenprestatie is er dus geen sprake van huur en zodoende geen sprake van een huurovereenkomst. Hieruit kan opgemaakt worden dat een huurovereenkomst twee essentiële kenmerken heeft.

1. Er moet gebruik van een zaak of een gedeelte van een zaak worden verschaft.
2. Er moet een tegenprestatie door de huurder geleverd worden.

Zodra aan één van deze twee kenmerken niet voldaan wordt zal er geen sprake zijn van een huurovereenkomst.

De verschuldigde tegenprestatie dient niet verplicht een (periodieke) betaling van een geldsom in te houden, maar kan ook geheel of ten dele een andere inhoud hebben, als die inhoud maar voldoende bepaalbaar is. Enkele voorbeelden uit de rechtspraak zijn:³⁹

- Het verrichten van arbeid.
- Het verzorgen van de verhuurders.
- Het verzorgen van de dieren van de wederpartij, het verrichten van schoonmaakwerkzaamheden en het doen van boodschappen ten behoeve van de wederpartij.

In sommige gevallen voldoet een overeenkomst aan de eisen die een huurovereenkomst stelt, maar zijn er ook kenmerken van andere overeenkomsten. Wanneer dit het geval is kan er sprake zijn van een gemengde overeenkomst.⁴⁰ De gemengde overeenkomst is genoemd in artikel 6:215 BW. In dit artikel wordt aangegeven dat zodra een overeenkomst voldoet aan de omschrijving

³⁸ Agentschap NL, *Zonnestroom en de Nederlandse wetgeving*, juni 2012

³⁹ H. J. Rossel 2011, p. 12-13

⁴⁰ H. J. Rossel 2011, p. 25

van twee of meer door de wet geregelde verschillende soorten overeenkomsten, de bepalingen zoals deze voor iedere overeenkomst in de wet bepaald zijn van toepassing zijn.

In de volgende alinea's zullen de verschillende overeenkomsten die gebruikt kunnen worden voor het gebruik van het zonne-energiesysteem verder uiteengezet worden. Het gaat om onderstaande overeenkomsten:

- Bruikleen, artikel 7A:1777 BW.
- Bewaarneming, artikel 7:600 BW.
- Lease.
- Vruchtgebruik, artikel 3:201 BW
- Koop met uitgestelde levering.

- Bruikleen

In artikel 7A:1777 BW wordt bruikleen omschreven. Bruikleen is een overeenkomst waarbij de woningcorporatie (of de externe partij) aan de huurder een zaak om niet (gratis) in gebruik geeft, onder voorwaarde dat de huurder de zaak na het gebruik ervan zal teruggeven. Vrij vertaald houdt dit in dat de woningcorporatie het zonne-energiesysteem in gebruik geeft aan de huurder, dat de huurder hier geen tegenprestatie voor hoeft te leveren en dat de huurder na het gebruik van het zonne-energiesysteem deze weer moet teruggeven aan de woningcorporatie. In de bruikleen overeenkomst worden de, indien deze er zijn, verplichtingen van de huurder vastgelegd. Wanneer er wel sprake is van een tegenprestatie zal de bruikleenovereenkomst worden aangemerkt als een huurovereenkomst.⁴¹ Een overeenkomst waarin de bruikleen wordt vastgesteld is dus niet bepalend voor de kwalificatie van de overeenkomst, zo kunnen er toch bepaalde verplichtingen voor de huurder in de overeenkomst vastgesteld worden.⁴²

- Bewaarneming

In artikel 7:600 BW wordt beschreven dat bewaarneming de overeenkomst is waarbij de ene partij, de bewaarnemer (in dit geval de huurder), zich verbindt aan een zaak die de bewaargever (in dit geval de woningcorporatie of de externe partij) hem toevertrouwt of zal toevertrouwen, te bewaren en terug te geven. Bewaarneming heeft altijd één of meerdere zaken om te bewaren. Deze zaken kunnen onroerend en roerend zijn.⁴³ In geval van bewaarneming van het zonne-energiesysteem wordt er geen gebruik gemaakt van het zonne-energiesysteem, maar wordt het zonne-energiesysteem bewaard. Gebruiken mag wel, indien hiertoe toestemming gegeven is. Deze toestemming is te vinden in artikel 7:603 lid 1 BW. Pas zodra toestemming gegeven is voor het gebruik van het zonne-energiesysteem kan een bewaarnemingsovereenkomst aangemerkt worden als een zodanige huurovereenkomst. De bewaarnemingsovereenkomst zoals genoemd in artikel 7:600 BW zal niet van toepassing zijn, want wanneer een huurder het zonne-energiesysteem niet gebruiken mag zal er ook geen verrekening voor het gebruik van het zonne-energiesysteem door de woningcorporatie plaats kunnen vinden. Pas zodra er toestemming gegeven is voor gebruik zoals genoemd in artikel 7:603 lid 1 BW zal de bewaarnemingsovereenkomst een aantrekkelijk alternatief kunnen zijn.

- Lease

Er zijn twee vormen van lease. Er is financial lease en operational lease. Financial lease is het tegen een vergoeding gebruik maken van een zaak gedurende een bepaalde periode. Wel is vastgesteld dat tijdens de periode waarin de huurder gebruik maakt van het zonne-energiesysteem de overeenkomst niet kan worden opgezegd. Tijdens financial lease wordt er in de overeenkomst vaak een koopoptie of een koopverplichting opgenomen. Wanneer de koop opgenomen is in de leaseovereenkomst kan men hier niet meer onderuit.⁴⁴ Maar de koop dient

⁴¹ GH, 28 april 2014, ECLI:NL:GHAMS:2015:1595, 200.145.847/01

⁴² H. J. Rossel 2011, p. 14-16

⁴³ A.S. Hartkamp 2005, p. 423

⁴⁴ Rb, 21 mei 2014, ECLI:NL:RBMNE:2014:1875, NJF 2014, 307

volgens het BTL Lease B.V./Van Summeren-arrest wel dusdanig duidelijk in de tekst van de overeenkomst op te merken zijn.⁴⁵ Deze koopoptie of koopverplichting brengt wel met zich mee dat er sprake kan zijn van waardevermindering van het zonne-energiesysteem. De koopoptie die opgenomen kan worden in een financial lease overeenkomst is echter een bijzondere optie wanneer er sprake is van een huurwoning. Zodra de woning gehuurd wordt en het zonne-energiesysteem na een periode wordt gekocht kan het zonne-energiesysteem door middel van de eerder genoemde natrekking alsnog eigendom worden van de woningcorporatie.⁴⁶

Bij operational lease is er sprake van het voldoen van een vergoeding door de huurder, ook wel lessee genoemd, bij het beschikbaar stellen van het zonne-energiesysteem. Tevens neemt bij operational lease de woningcorporatie (of de externe partij), ook wel lessor genoemd, de zorg voor het onderhoud van het zonne-energiesysteem op zich en draagt de woningcorporatie ook het risico van waardevermindering en veroudering van het zonne-energiesysteem. De operational lease overeenkomst kan opgezegd worden, echter wordt er vaak wel een aanvangsduur overeengekomen waarin deze overeenkomst niet opgezegd kan worden. Deze vorm van lease heeft veel raakvlakken met een huurovereenkomst zoals genoemd in artikel 7:201 lid 1 BW.⁴⁷ Zo wordt het zonne-energiesysteem bij operational lease en bij een huurovereenkomst beide slechts in gebruik verstrekt zodra er sprake is van een tegenprestatie. Daarnaast hebben zowel een operational leaseovereenkomst en een huurovereenkomst beide een (semi-) dwingend karakter. Dit dwingende karakter houdt in dat er van beide overeenkomsten niet afgeweken mag worden.⁴⁸

- Vruchtgebruik

Het recht van vruchtgebruik houdt in dat de huurder het zonne-energiesysteem dat aan een ander toebehoort mag gebruiken en daarvan de vruchten mag genieten. Dit recht wordt benoemd in artikel 3:201 BW. In artikel 3:226 BW worden twee verschillende soorten vruchtgebruik vermeld. Er is een vorm van vruchtgebruik waarbij er sprake is van recht van gebruik en er is een vorm van vruchtgebruik waarbij er sprake is van recht van bewoning.⁴⁹ Het recht van bewoning zal niet van toepassing zijn op dit onderzoek. In het tweede lid van artikel 3:226 BW wordt het recht van gebruik aangegeven. Het recht van gebruik geeft de rechthebbende de bevoegdheid om de aan zijn recht onderworpen zaken te gebruiken en de vruchten van te genieten die hij voor zichzelf en ook voor zijn gezin nodig heeft. Bij het recht van vruchtgebruik gebruikt de huurder het zonne-energiesysteem al was het zijn eigen zonne-energiesysteem. Het (blote) eigendom zoals bedoeld in artikel 5:1 lid 1 BW blijft bij de woningcorporatie (of de externe partij), maar de huurder kan met het zonne-energiesysteem doen en laten wat hij wil. Vruchtgebruik kan zowel kosteloos als tegen een vergoeding worden verleend.⁵⁰

- Koop met uitgestelde levering

Koop met uitgestelde levering houdt in dat de koper eerst in termijnen bedragen (met rente) betaalt, omdat de koper de koop in eerste instantie nog niet kon (of wilde) voldoen.⁵¹ Bij een koop met uitgestelde levering wordt vastgesteld dat de levering pas plaatsvindt zodra de volledige koopprijs voldaan is. De koop van het zonne-energiesysteem van de woningcorporatie (of van de externe partij) kan echter ongunstig uitpakken voor de huurder. De huurder kan ook hier te maken hebben met natrekking en zodoende kan het eigendom van het zonne-energiesysteem dan in handen vallen van de woningcorporatie. Soms is er bij koop met

⁴⁵ HR, 18 november 2005, ECLI:NL:HR:2005:AT8241, NJ 2006, 151

⁴⁶ H. J. Rossel 2011, p. 20

⁴⁷ F.H.J. Mijnsen, H.D. Ploeger, C.C. van Dam 2006, p. 523

⁴⁸ H. J. Rossel 2011, p. 20

⁴⁹ H. J. Rossel 2011, p. 22-23

⁵⁰ D. Meulemans 1998, p. 16

⁵¹ H. J. Rossel 2011, p. 24

uitgestelde levering sprake van een verkapte huurovereenkomst. Er is sprake van een verkapte huurovereenkomst zodra het uitgangspunt nooit de eigendomsoverdracht (als in artikel 3:84 lid 1 BW) is geweest. Er kan ook sprake zijn van ontbinding voordat de daadwerkelijke levering plaatsgevonden heeft.⁵² Wanneer er sprake is van een koop met uitgestelde leveringsovereenkomst waarbij er eigenlijk sprake is van een verkapte huurovereenkomst zullen de regels van de huurovereenkomst (als bepaald in artikel 7:201 lid 1 BW) van toepassing zijn.

Naast de vormen van overeenkomsten die van belang zijn bij verrekening zal er ook rekening gehouden moeten worden met in welke mate er zonnestroom afgenomen, gesaldeerd en teruggeleverd wordt. Daarom zal de woningcorporatie in de overeenkomst een bepaalde verrekening op moeten nemen. Er is een mogelijkheid dat de huurder het bedrag voor de van het net afgenomen elektriciteit zelf moet betalen. Dit bedrag kan immers verminderd worden door gebruik te maken van de salderingsregeling. De vergoeding die wordt gegeven voor de mogelijke teruggeleverde kWh zou dan voor de woningcorporatie kunnen zijn. Het zonne-energiesysteem produceert immers zoveel elektriciteit als het kan en de woningcorporatie kan profijt hebben van de terugleververgoeding. Ook kan de woningcorporatie een vast bedrag voor het gebruik van het zonne-energiesysteem en de opgewekte elektriciteit verrekenen. Dit bedrag zou bijvoorbeeld kunnen worden verrekend in de eerder genoemde verschillende overeenkomsten.

Eigendom van elektriciteit

Vanwege de gevolgen die bijvoorbeeld natrekking met zich meebrengt is het belangrijk om na te gaan bij wie het eigendom ligt zodra er elektriciteit opgewekt wordt en zodra de elektriciteit geleverd wordt. Er zijn drie mogelijkheden waarop het eigendom van de zelfopgewekte elektriciteit of het zonne-energiesysteem gezien kan worden.

- Ten eerste kan de woningcorporatie zelf het eigendom hebben van de door het zonne-energiesysteem zelfopgewekte elektriciteit. Ook een externe partij of een huurder kan het eigendom van de zelf door het zonne-energiesysteem zelfopgewekte elektriciteit in handen hebben.
- Ten tweede kan de woningcorporatie het eigendom hebben van het gehele zonne-energiesysteem. Hierbij horen zowel de panelen en de kabels die door de woning lopen. Ditzelfde geldt wanneer een externe partij of een huurder het zonne-energiesysteem op het dak van de woningcorporatie geplaatst heeft.
- Ten derde kan de woningcorporatie slechts het bloot eigendom behouden. Op deze manier krijgen de huurders het vruchtgebruik van het zonne-energiesysteem en de daarbij horende opgewekte elektriciteit. Tussen de woningcorporatie en de huurders kan dan een stichting of een vereniging opgezet worden. De stichting of vereniging zorgt ervoor dat er tussen de huurders een eerlijke verdeling van de verbruikte, gesaldeerde en teruggeleverde elektriciteit bestaat. Ook wanneer een externe partij het zonne-energiesysteem op het dak van de woningcorporatie geplaatst heeft kan het vruchtgebruik overgaan op de huurders.

In artikel 5:1 lid 1 BW wordt het eigendomsrecht omschreven. Het eigendom is, zoals eerder genoemd, het meest omvattende recht dat een persoon op een zaak kan hebben. Het is belangrijk om na te gaan of elektriciteit een zaak is. Alle zaken vallen tezamen met alle vermogensrechten onder de noemer goederen, dit is bepaald in artikel 3:1 BW. Elektriciteit is een vermogensrecht in de zin van artikel 3:6 BW.⁵³ Volgens het Elektriciteitsarrest kan elektriciteit gedefinieerd worden als 'enig goed'.⁵⁴ Dit houdt in dat elektriciteit een goed is in de zin van artikel 3:1 BW.

⁵² H. J. Rossel 2011, p. 24

⁵³ F.M.J. Verstijlen, J.P. van Loon, H.D. Ploeger, e.a. 2011 p. 110

⁵⁴ HR 23-05-1921, NJ 1921, 564 (Geen ECLI)

Het elektriciteitsarrest bepaalt dat elektriciteit definieerbaar is als goed en zodoende vatbaar is voor diefstal in de zin van artikel 310 Sr.⁵⁵ Diefstal van elektriciteit vindt plaats zodra de elektriciteit afgetapt wordt zonder dat deze elektriciteit van de woningcorporatie gekocht wordt. Elektriciteit is ook definieerbaar als goed wanneer een externe partij een zonne-energiesysteem plaatst op het dak van een woningcorporatie. Ook van de externe partij zal de elektriciteit aan de huurder verkocht moeten worden.

Nu is bepaald dat elektriciteit onder de noemer 'goederen' valt, dient er gekeken te worden of er een eigendomsrecht zoals bedoeld in artikel 5:1 BW gevestigd kan worden op elektriciteit. Elektriciteit is geen zaak als bedoeld in artikel 3:2 BW. Daarvoor mist elektriciteit het stoffelijke karakter. Nu kan er een vergelijking gemaakt worden met bijvoorbeeld het auteursrecht. Het auteursrecht is ook een vermogensrecht en op een auteursrecht kan wel eigendomsrecht gevestigd worden. Of er sprake is van een zaak of niet is dus niet bepalend voor de eigendomsvraag. Analooq geredeneerd kan er op elektriciteit een eigendomsrecht gevestigd worden, omdat dit ook kan op een auteursrecht. Elektriciteit en auteursrechten zijn namelijk beide vermogensrechten.

Zodra de woningcorporatie het zonne-energiesysteem in eigen beheer heeft en de elektriciteit zodoende in bezit heeft, moet er met de huurder van de woning een overeenkomst van overdracht worden gesloten. Dit kan een koopovereenkomst zijn. In deze koopovereenkomst wordt bijvoorbeeld de prijs per kWh zelfopgewekte elektriciteit bepaald. Het eigendom van de elektriciteit gaat pas over naar de huurder op het moment van levering. Omdat elektriciteit als een goed in de zin van artikel 3:1 BW gekwalificeerd kan worden zal op de overdracht van elektriciteit de regel van artikel 3:84 lid 1 BW worden gehanteerd. Voor een overdracht is een geldige titel in de vorm van een koopovereenkomst nodig. De koopovereenkomst mag alleen verricht worden door de eigenaar van de elektriciteit, dus de woningcorporatie of de externe partij. En de overdracht is pas volbracht zodra de elektriciteit geleverd wordt aan de huurder.

Eigendom van het zonne-energiesysteem

Wanneer de woningcorporatie zelf het zonne-energiesysteem geplaatst heeft en dus eigenaar is in de zin van artikel 5:1 lid 1 BW kan er sprake zijn geweest van natrekking. Het zonne-energiesysteem is in dat geval een bestanddeel geworden van de woning. Het eigendomsrecht is het meest omvattende recht dat een persoon op een zaak kan hebben. Wanneer de woningcorporatie eigenaar is van het zonne-energiesysteem kan dit gezien worden als een verzameling van gebruik, inrichting, beheer, bestemming en beschikking.⁵⁶

Deze hoofdregel van artikel 5:1 lid 1 BW geldt ook zodra de externe partij of een huurder het zonne-energiesysteem op het dak van de woning van de woningcorporatie geplaatst heeft. Hier zal echter wel rekening gehouden moeten worden met de eerder genoemde gevolgen van natrekking (artikel 5:10 lid 1 sub e BW). De externe partij of de huurder moet in geval van natrekking een recht van opstal (artikel 5:101 lid 1 BW) op het zonne-energiesysteem gevestigd hebben wil het eigenaar zijn van het zonne-energiesysteem.

Bloot eigendom en vruchtgebruik

Bloot eigendom houdt in dat de woningcorporatie nog wel het eigendom (als in artikel 5:1 lid 1 BW) heeft van het zonne-energiesysteem, maar hier zelf geen gebruik meer van maakt. Bloot eigendom kan veroorzaakt worden door het vestigen van vruchtgebruik (als in artikel 3:201 BW). Bij vruchtgebruik kan de huurder het zonne-energiesysteem gebruiken al was het zijn eigen zonne-energiesysteem, maar blijft toch het (blote) eigendom bij de woningcorporatie.

⁵⁵ F.M.J. Verstijlen, J.P. van Loon, H.D. Ploeger, e.a. 2011, p. 107

⁵⁶ D. L. Rodrigues Lopes 2012, p. 55

Zodra de huurder het vruchtgebruik krijgt kan de huurder zelf in de gaten houden hoeveel elektriciteit hij afneemt, saldeert en terug levert. De huur van de woning en het gebruik van het zonne-energiesysteem staan dan los van elkaar. Wanneer er sprake is van een woongebouw met een gezamenlijk zonne-energiesysteem kan het vruchtgebruik allemaal net even anders lopen. Het gezamenlijke zonne-energiesysteem levert aan elke huurder elektriciteit. Dit zal echter voor de ene huurder meer zijn dan voor de ander. De huurders zouden onderling een constructie op kunnen zetten waarbij er bepaald wordt hoeveel iedere huurder moet betalen voor het verbruik. Deze onderlinge constructie zou echter problemen onderling kunnen opleveren. Wanneer de ene huurder de hoeveelheid verbruikte kWh verzwijgt of een ander aantal verbruikte kWh doorgeeft, dan zal een andere huurder moeten betalen voor de kWh die hij niet verbruikt heeft.

Stichting en vereniging

Om dit probleem tegen te kunnen gaan is er een mogelijkheid om tussen de woningcorporatie en de huurders een stichting of een vereniging te zetten. Wanneer een woongebouw met koopwoningen gezamenlijk een zonne-energiesysteem aanschaft zou een VVE deze taak kunnen voldoen. Bij een woningcorporatie is geen sprake van een VVE. Tussen een vereniging en een stichting zitten een aantal verschillen. Een stichting is volgens artikel 2:285 lid 1 BW door een rechtshandeling in het leven geroepen en kent geen leden. Een stichting hoort met behulp van een daartoe bestemd vermogen een in de statuten vermeld doel te verwezenlijken. Dit houdt in dat in de statuten van de stichting vermeld moet worden dat de stichting als tussenpersoon tussen de woningcorporatie en de huurders werkt met als doel dat de verrekening van de hoeveelheid verbruikte, gesaldeerde en teruggeleverde kWh op een eerlijke manier verloopt. Iedere huurder dient net zo veel te betalen als hij verbruikt. Een stichting wordt volgens artikel 2:286 lid 1 BW opgericht bij een notariële akte en heeft volgens artikel 2:291 jo. 2:292 BW een bestuur dat de stichting bestuurt en vertegenwoordigt. Tevens dient de stichting volgens artikel 2:289 lid 1 BW ingeschreven te worden in het handelsregister.

Een vereniging wordt volgens artikel 2:26 lid 2 BW volgens een meerzijdige rechtshandeling opgericht en wordt volgens het eerste lid opgericht met een bepaald doel. Er is volgens artikel 2:27 lid 1 BW een mogelijkheid om de vereniging op te richten bij een notariële akte. Zodra de statuten van de vereniging opgenomen zijn in een notariële akte moet volgens artikel 2:29 lid 1 BW ook de vereniging ingeschreven worden in de handelsregisters en een afschrift van de inschrijving ten kantore worden gelegd. Dit is van belang, omdat zolang de inschrijving en het ten kantore neerleggen van de inschrijving niet zijn geschied de bestuurders van de vereniging zelf hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de uitvoeringen van de vereniging. De vereniging bestaat uit leden, deze leden zijn de huurders van de appartementen. Dit lidmaatschap, zoals bedoeld in artikel 2:33 BW, kan in de huurovereenkomst worden opgenomen. Op deze manier is elke huurder lid en kan voor elke huurder een berekening gemaakt worden in hoeverre de huurder gebruik heeft gemaakt van het zonne-energiesysteem. Dit lidmaatschap kan de huurder opzeggen zoals bedoeld in artikel 2:35 lid 1 BW. Het bestuur van de vereniging wordt zoals genoemd in artikel 2:37 lid 1 BW benoemd uit leden en op deze manier zijn de huurders zelf het bestuur en regelen zij zelf de verrekening van het gebruik van het zonne-energiesysteem. Dit gebeurt dan niet onderling, maar wel in de vorm van een rechtspersoon.

Het is ook mogelijk om als externe partij een stichting of vereniging tussen de externe partij en de huurders te plaatsen. Zodra de externe partij een zonne-energiesysteem op het dak van een woningcorporatie plaatst en op het zonne-energiesysteem een recht van opstal gevestigd heeft kunnen de huurders het vruchtgebruik krijgen en de externe partij het (blote) eigendom behouden. Het aanstellen van een stichting of vereniging zal op dezelfde manier verlopen als bij plaatsing van een zonne-energiesysteem door een woningcorporatie.

De onderzoekspunten

Naar aanleiding van het theoretische onderzoek is een aantal onderzoekspunten naar voren gekomen. Deze onderzoekspunten zijn de schakel tussen het theoretische deel en praktijkgerichte deel van het onderzoek. In het theoretische deel van dit onderzoek is antwoord gegeven op de theoretische deelvragen door een aantal subtitels te gebruiken. Deze subtitels zullen tevens de leidraad vormen voor de onderzoekspunten. Door antwoord te krijgen op de onderzoekspunten kan er antwoord gegeven worden op de praktijkgerichte deelvragen. De antwoorden die gegeven zijn op de theoretische deelvragen en de antwoorden op de praktijkgerichte deelvragen kunnen vervolgens met elkaar worden vergeleken. Dit zal plaatsvinden in hoofdstuk 5.

- **Europese Richtlijn en nationaal Energieakkoord:**
In hoeverre houden de woningcorporaties en externe partijen rekening met de doelstellingen die worden genoemd in de Richtlijn 2009/28/EG en het Energieakkoord. In hoeverre zijn deze Richtlijn 2009/28/EG en het Energieakkoord een aanmoediging geweest om zonne-energiesystemen op de huurwoningen te plaatsen. En wordt er door de woningcorporaties en externe partijen gebruik gemaakt van een subsidie.
- **Netwerk, leveranciers en zelflevering:**
In welke mate wordt er door de huurders gebruik gemaakt van een energieleverancier en in welke mate worden zonne-energiesystemen door de woningcorporaties en externe partijen geplaatst.
- **Tarieven elektriciteit:**
Gebruiken de woningcorporaties en externe partijen per zelfopgewekte, geleverde kWh een bepaald tarief. En zo ja, welk tarief wordt er gebruikt.
- **Salderen en terugleveren:**
In welke mate wordt er door de huurders gesaldeerd en teruggeleverd.
- **De Postcoderoos:**
Wordt er door de woningcorporaties en externe partijen gebruik gemaakt van de Postcoderoos. Zo nee, waarom niet en wordt dit wel overwogen.
- **Natrekking:**
Wordt er bij plaatsing van een zonne-energiesysteem op een huurwoning van de woningcorporaties nagedacht over de gevolgen van natrekking en zo ja, wordt deze wel eens tegengegaan door een recht van opstal te vestigen.
- **Vergunningen:**
Hebben de woningcorporaties en de externe partijen een vergunning om als energieleverancier gezien te kunnen worden.
- **Overeenkomsten en verrekening:**
Welke overeenkomst wordt door de woningcorporatie of externe partij gebruikt voor het zonne-energiesysteem en welk model wordt door de onderzoeksobjecten gebruikt om verrekening plaats te laten vinden.
- **Eigendom van elektriciteit:**
In hoeverre houden de woningcorporaties en externe partijen rekening met de eigendomsoverdracht van elektriciteit.
- **Eigendom van het zonne-energiesysteem:**
In hoeverre behouden de woningcorporaties en externe partijen zelf het eigendom van het zonne-energiesysteem. Bij dit onderzoekspunt kan een uitstap gemaakt worden naar de volgende subtitel.
- **Bloot eigendom en vruchtgebruik:**
In hoeverre denken de woningcorporaties en externe partijen na over het zelf behouden van het bloot eigendom en het afgeven van het vruchtgebruik aan de huurders. Vindt deze vorm van eigendom al plaats bij de woningcorporaties en externe partijen. Indien het afgeven van vruchtgebruik al plaatsvindt bij de woningcorporaties en externe partijen zal een uitstap gemaakt worden naar de volgende subtitel.

- **Stichting en vereniging:**

In hoeverre wordt er gebruik gemaakt van een stichting of vereniging indien het vruchtgebruik wordt afgegeven aan de huurders. Indien er geen gebruik gemaakt wordt van een stichting of vereniging, zou dit dan wel overwogen worden?

Hoofdstuk 4

Gegevens en resultaten van het praktijkonderzoek

In dit hoofdstuk is praktijkonderzoek uitgevoerd. Naar aanleiding van het onderzoek dat is uitgevoerd in hoofdstuk 3 zijn een aantal onderzoekspunten geformuleerd. Deze onderzoekspunten zijn vragen die zijn ontstaan tijdens het beantwoorden van de theoretische deelvragen. Deze onderzoekspunten zijn in de praktijk onderzocht. Voor het beantwoorden van de praktijkgerichte deelvragen zijn zes woningcorporaties geïnterviewd. Tevens zijn twee externe partijen geïnterviewd. Aan deze woningcorporaties en externe partij zijn dezelfde vragen voorgelegd.⁵⁷ Dit is gedaan om de analyse ten goede te komen. Ook wordt een casestudy uitgevoerd. De resultaten van dit praktijkonderzoek geven antwoord op de praktijkgerichte deelvragen uit hoofdstuk 1.

- Er is gesproken met de heer Jaap Boekholt van woningstichting 'de Volmacht' te Gieten. De heer Boekholt is directeur van de Volmacht.
- Er is gesproken met de heer Hendrik Timmer van woningbouwvereniging 'Woonservice' te Westerbork. De heer Timmer is Senior Medewerker Vastgoed.
- Er is gesproken met de heer Jan Slager van woningcorporatie 'Accolade' te Heerenveen. De heer Slager is Manager Dagelijks Onderhoud.
- Er is gesproken met de heer Hans Hoogervorst van woningcorporatie 'Elkien' te Heerenveen. De heer Hoogervorst is Innovatiemanager Duurzaamheid en Vastgoed.
- Er is gesproken met de heer Ditmer Salverda van woningcorporatie 'Oost Flevoland Woondiensten' te Dronten. De heer Salverda is projectleider bij Oost Flevoland Woondiensten.
- Er is gesproken met de heer Meino Nijhoff van woningcorporatie 'Nijestee' te Groningen. De heer Nijhoff is Manager Duurzaamheid en Bouwen.
- Er is gesproken met de heer Giovanni Oorthuizen van 'BAM Energy Systems' te Groningen. De heer Oorthuizen is Engineer Energiemanagement.
- Er is gesproken met de heer Enno Feenstra van 'Fooq' te Heerenveen. De heer Feenstra is Senior Projectmanager.

Europese Richtlijn en nationaal Energieakkoord

De Volmacht: Bij de Volmacht wordt aangegeven dat men weet van de doelstellingen die zijn genoemd in de Richtlijn 2009/28/EG en het Energieakkoord. De heer Boekholt noemt de Volmacht echter al een duurzame corporatie. Volgens de heer Boekholt kunnen de doelstellingen zoals genoemd in de Richtlijn 2009/28/EG en het Energieakkoord gemakkelijk behaald worden als de Volmacht doorgaat met het beleid dat zij nu voeren. De Richtlijn 2009/28/EG en het Energieakkoord zijn voor de Volmacht geen aanmoediging geweest om een zonne-energiesysteem op het dak van de huurwoningen te plaatsen. De Richtlijn 2009/28/EG en het Energieakkoord worden door de Volmacht meer gebruikt om af te stemmen met het beleid dat in Drenthe wordt gehandhaafd. De heer Boekholt gaf aan dat in Drenthe met een aantal corporaties een milieubeleid⁵⁸ getekend is. Dit milieubeleid gaat in op een aantal onderwerpen die in Drenthe belangrijk gevonden worden en zal voor de komende 5 jaar de leidraad zijn voor de corporaties die het milieubeleid getekend hebben. Dit milieubeleid voldoet ook aan de eisen die gesteld zijn in de Richtlijn 2009/28/EG en het Energieakkoord en is volgens de heer Boekholt zelfs duurzamer dan de Richtlijn 2009/28/EG en het Energieakkoord.

⁵⁷ Bijlage 2

⁵⁸ Bijlage 3

De Volmacht heeft in het verleden gebruik gemaakt van subsidie Siebb. Deze subsidie was alleen voor de provincie Drenthe. Met deze subsidie is een onderhoudsproject in Nijeveen gedaan. Om in aanmerking te komen voor deze subsidie moest de Volmacht minstens drie labelstappen kunnen maken. Hierbij kan gedacht worden aan een woning met energielabel E die door middel van gebruik van de Siebb subsidie naar energielabel B wordt gebracht. De Volmacht heeft ten tijde van het gebruik van deze subsidie meer zonnepanelen op de woningen geplaatst dan dat zij op dit moment doen. Dit deed de Volmacht omdat zij toen pas aan de doelstelling van drie labelstappen konden voldoen. Op dit moment maakt de Volmacht geen gebruik van een subsidie, omdat de Volmacht niet kan voldoen aan de eisen van de huidige STEP-subsidie. De Volmacht heeft op vrijwel alle woningen al een energielabel A en kan zodoende niet drie labelstappen maken.

Woonservice: Bij Woonservice wordt rekening gehouden met de Richtlijn 2009/28/EG en het Energieakkoord. Woonservice wil in 2020 voldoen aan een gemiddeld energielabel B. De heer Timmer geeft aan dat Woonservice voorloper was op het gebied van duurzame energie. De heer Timmer geeft aan dat ook Woonservice het milieubeleid⁵⁹ getekend heeft en dat Drenthe door middel van dit milieubeleid duurzamer wil zijn dan de rest van Nederland. De Richtlijn 2009/28/EG en het Energieakkoord zijn voor Woonservice een aanmoediging geweest om in een snel tempo zoveel mogelijk woningen te voorzien van zonne-energiesystemen. Woonservice ging in 2014 uit van een gemiddeld energielabel C. Deze doelstelling hebben zij gehaald. Op dit moment zit Woonservice al bijna op een gemiddeld energielabel B. De doelstelling dat Woonservice in 2020 aan een gemiddeld energielabel B wil voldoen is geen harde doelstelling voor Woonservice, omdat zij al bijna aan dit gemiddelde voldoet. Daarnaast wil Woonservice per jaar 100 van zijn 4700 woningen voorzien van zonne-energiesystemen. Per woning worden acht zonnepanelen geplaatst. Daar komt bij dat iedere woning die opnieuw in de verhuur komt door Woonservice wordt voorzien van een zonne-energiesysteem. Woonservice verhuurt aan nieuwe huurders zodoende alleen nog maar woningen met zonne-energiesystemen. Ook zijn op dit moment bijna alle woongebouwen voorzien van zonne-energiesystemen. De zonne-energiesystemen op deze woongebouwen worden gebruikt voor de algemene voorzieningen. Hierbij kan gedacht worden aan elektriciteit op de gang of in de openbare ruimtes van de woongebouwen. Per woongebouw worden zo'n 70 zonnepanelen geplaatst.

Woonservice maakt gebruik van de landelijke STEP-subsidie. De heer Timmer geeft aan dat binnen Woonservice zo'n 100 woningen kunnen voldoen aan de doelstellingen van de STEP-subsidie. Voor al deze 100 woningen is de STEP-subsidie aangevraagd. De STEP-subsidie wil minstens 3 energielabels vooruitgang zien. Naast een zonne-energiesysteem krijgen deze huurders ook een CV-ketel en een spouw- en muurisolatie.

Accolade: Bij Accolade wordt niet specifiek rekening gehouden met de doelstellingen die worden genoemd in de Richtlijn 2009/28/EG en het Energieakkoord, maar wordt er meer uitgegaan van de eigen doelstellingen. De Richtlijn 2009/28/EG en het Energieakkoord zijn voor Accolade geen aanmoediging geweest om hun huurwoningen te voorzien van een zonne-energiesysteem. Echter geeft de heer Slager aan dat Accolade wel graag de doelstellingen wil bereiken die worden genoemd in de Richtlijn 2009/28/EG en het Energieakkoord, maar dat er door Accolade wel rekening moet worden gehouden met het financieel en organisatorisch vermogen van Accolade. De heer Slager geeft aan dat Accolade als eigen doelstelling heeft dat in 2040 alle huurwoningen zichzelf moeten kunnen voorzien van energie. Daar vertelt de heer Slager bij dat de huurwoningen van Accolade op dit moment een gemiddeld energielabel C hebben.

Accolade maakt gebruik van subsidies. Op dit moment maakt ook Accolade gebruik van de STEP-subsidie. Deze STEP-subsidie was niet voor alle woningen van toepassing en wordt slechts voor een select aantal woningen gebruikt. Van de 16.500 woningen die Accolade heeft kwamen zo'n

⁵⁹ Bijlage 3

1200 woningen in aanmerking voor de STEP-subsidie. Van deze 1200 woningen gaat Accolade 735 woningen met behulp van de STEP-subsidie aanpakken en krijgen al deze woningen een zonne-energiesysteem.

Elkien: Elkien plaatst nog niet zo lang zonne-energiesystemen op huurwoningen. De heer Hoogervorst van Elkien geeft aan dat er door rekening wordt gehouden met de Richtlijn 2009/28/EG en het Energieakkoord, maar dat de Richtlijn 2009/28/EG en het Energieakkoord niet lijdelijk zijn. Elkien streeft wel naar de doelstellingen die de Richtlijn 2009/28/EG en het Energieakkoord noemen, maar weet niet of deze haalbaar zijn. Op dit moment worden door Elkien, naast het plaatsen van zonne-energiesystemen, ook veel woningen gerenoveerd en wordt er veel gewerkt met nieuwbouw. Ook door middel van deze renovaties en nieuwbouw kan een hoger energielabel worden bereikt. Voor Elkien is het vooral belangrijk dat de woonlasten voor de huurders verlaagd worden en het comfort en de toekomstbestendigheid worden verhoogd. Voor Elkien is het minder belangrijk dat er aan de doelstellingen van de Richtlijn 2009/28/EG en het Energieakkoord wordt voldaan. Daar komt bij dat de Richtlijn 2009/28/EG en het Energieakkoord ook geen aanmoediging voor Elkien zijn geweest om zonne-energiesystemen op de daken van hun huurwoningen te plaatsen.

Elkien heeft in het verleden gebruik gemaakt van verscheidene subsidies, maar maakt ook op dit moment gebruik van de STEP-subsidie. De heer Hoogervorst geeft aan dat bij een groot deel van de woningen van Elkien voldaan kan worden aan de eisen van de STEP-subsidie. Bij deze woningen van Elkien kan voldaan worden aan minstens drie labelstappen en kan het eindenergielabel van al deze huurwoningen na de STEP-subsidie voldoen aan de eisen van een energielabel B.

Oost Flevoland Woondiensten: De Richtlijn 2009/28/EG en het Energieakkoord worden door Oost Flevoland Woondiensten als leidraad gezien. Ook zijn de Richtlijn 2009/28/EG en het Energieakkoord voor Oost Flevoland Woondiensten een stimulans geweest om zonne-energiesystemen op de huurwoningen te plaatsen. De heer Salverda geeft aan dat Oost Flevoland Woondiensten met hun bezit gemiddeld al op een energielabel B zit. Daar komt bij dat Oost Flevoland Woondiensten in 2030 volledig energieneutraal wil zijn. Energieneutraal houdt in dat de woning net zoveel elektriciteit opwekt als dat er gemiddeld verbruikt wordt. De doelstelling van Oost Flevoland Woondiensten om in 2030 energieneutraal te zijn gaat volgens de heer Salverda veel verder dan de doelstellingen in de Richtlijn 2009/28/EG en het Energieakkoord. De heer Salverda geeft aan dat op elke nieuwbouw van Oost Flevoland Woondiensten zonne-energiesystemen geplaatst zijn.

Oost Flevoland Woondiensten maakt gebruik van een SDE+ subsidie. Deze subsidie richt zich volgens de heer Salverda in het speciaal op zonne-energiesystemen. Ook maakt Oost Flevoland Woondiensten gebruik van de STEP-subsidie. De STEP-subsidie is aangevraagd voor twee grote projecten binnen Oost Flevoland Woondiensten.

Nijestee: De heer Nijhoff geeft aan dat Nijestee rekening houdt met de doelstellingen die worden genoemd in de Richtlijn 2009/28/EG en het Energieakkoord. Zo wil Nijestee graag in 2020 voldoen aan de eisen van een gemiddeld energielabel B. Hierbij moet wel gezegd worden dat Nijestee wel rekening moet houden met zijn financiën. Maar voor zover het financieel lukt zal Nijestee in 2020 willen voldoen aan de eisen van een energielabel B. Op dit moment zit Nijestee gemiddeld bijna op een energielabel C. Ook geeft de heer Nijhoff aan dat de Richtlijn 2009/28/EG en het Energieakkoord een aanmoediging zijn geweest om zonne-energiesystemen op de huurwoningen te plaatsen. Tevens vindt de heer Nijhoff de Richtlijn 2009/28/EG en het Energieakkoord een stok achter de deur om eerder en sneller te verduurzamen.

Door Nijestee wordt gebruik gemaakt van de STEP-subsidie. Dit jaar zijn bij Nijestee 150 woningen door middel van de STEP-subsidie voorzien van een zonne-energiesysteem. Volgend jaar komen hier nog zo'n 200 woningen bij en het jaar daaropvolgend wederom 200 woningen.

BAM Energy Systems: De heer Oorthuizen geeft aan dat BAM Energy Systems geen rekening houdt met de doelstellingen die genoemd zijn in de Richtlijn 2009/28/EG en het Energieakkoord. De Richtlijn 2009/28/EG en het Energieakkoord zijn voor BAM Energy Systems ook geen aanmoediging geweest op zonne-energiesystemen te plaatsen op huurwoningen van woningcorporaties. Vanuit BAM Energy Systems was het meer een aanmoediging om door het plaatsen van zonne-energiesystemen meer banen te creëren en Nederland een stukje duurzamer te laten worden. BAM Energy Systems wil mensen op een andere manier laten omgaan met energie. De heer Oorthuizen kan niks zeggen over een gemiddeld energielabel binnen BAM Energy Systems. Hiervoor hebben zij teveel verschillende projecten.

BAM Energy Systems ontvangt geen subsidie.

Fooq: De heer Feenstra geeft aan dat de doelstellingen in de Richtlijn 2009/28/EG en het Energieakkoord niet dusdanig gevolgd worden en dat de Richtlijn 2009/28/EG en het Energieakkoord ook geen aanmoediging zijn geweest om zonne-energiesystemen te plaatsen op huurwoningen van woningcorporaties. Fooq plaatst zonne-energiesystemen op huurwoningen van woningcorporaties omdat de woningcorporaties vaak wel een hoge ambitie hebben, maar weinig geld om zelf te investeren. Ook bij Fooq is een gemiddeld energielabel lastig in te schatten vanwege de verscheidenheid aan projecten.

De heer Feenstra geeft aan dat Fooq geen subsidie ontvangt en dat dit met opzet is. Fooq wil namelijk onafhankelijk blijven in verband met de businesscase die zij voeren. Bij het ontvangen van subsidies kunnen zij het duurzame model zoals zij dat nu voeren niet meer uitvoeren. Wel geeft de heer Feenstra aan dat wanneer de woningcorporaties een STEP-subsidie ontvangen zij hiervan wel meeprofiteren.

Netwerk, leveranciers en zelflevering

De Volmacht: Er wordt bij de Volmacht gebruik gemaakt van kleine zonne-energiesystemen. Er worden maximaal drie zonnepanelen op de daken van de huurwoningen van de Volmacht aangebracht. De huurders van de Volmacht hebben allemaal een eigen energieleverancier gekozen. Hier staat de Volmacht buiten. Omdat er bij de Volmacht slechts drie zonnepanelen per woning geplaatst worden, wordt er nog veel gebruik gemaakt van een energieleverancier. De heer Boekholt gaf aan dat een gemiddelde woning op jaarbasis zo'n 3300 kWh verbruikt en het zonne-energiesysteem van de Volmacht 750 kWh opwekt. Deze 750 kWh wordt volledig gesaldeerd.

Woonservice: De huurders van Woonservice wekken door middel van het gebruik van het zonne-energiesysteem al 1700 kWh elektriciteit op, de rest moeten zij van een zelfgekozen energieleverancier afnemen. Ieder huishouden krijgt van Woonservice een vast aantal van acht zonnepanelen op het dak. De heer Timmer geeft aan dat het per huishouden anders is hoeveel kWh er verbruikt wordt. Bij grote gezinnen zal er meer energie worden afgenomen van de energieleverancier dan bij een huishouden van twee personen. Ook bij Woonservice wordt gebruik gemaakt van de salderingsregeling.

Accolade: De huurders van Accolade kiezen zelf hun energieleverancier. Hier staat Accolade buiten. De heer Slager kan geen schatting maken in hoeverre de huurders naast het gebruik van de zelfopgewekte elektriciteit ook nog gebruik maken van een energieleverancier. Dit is per huurder te verschillend. Bij Accolade krijgen de huurders geen vast aantal zonnepanelen op het dak. Dit is uiteenlopend van zes tot acht zonnepanelen. Per huishouden wordt gekeken hoeveel kWh verbruikt wordt en naar aanleiding daarvan wordt bepaald hoeveel zonnepanelen er

geplaatst worden. Bij acht zonnepanelen zal ongeveer 1800 kWh opgewekt worden. Bij Accolade wordt er door de huurders gebruik gemaakt van de salderingsregeling. Wel geeft de heer Slager aan dat zij hun huurders tips geven omtrent energiegebruik. Energievretende handelingen zoals het gebruik van de wasmachine kunnen het beste overdag worden gedaan. Omdat overdag de meeste elektriciteit wordt opgewekt en de elektriciteit op deze manier niet hoeft te worden gesaldeerd.

Elkien: Bij Elkien zijn alle huurders vrij om te kiezen van welke energieleverancier zij elektriciteit van het net willen afnemen. De heer Hoogervorst kan niet goed aangeven in hoeverre de huurders naast de zelfopgewekte elektriciteit nog gebruik maken van een energieleverancier. Omdat Elkien nog in een beginstadium is van het plaatsen van zonne-energiesystemen wordt bij Elkien nog niet een vast aantal zonnepanelen geplaatst. Elkien heeft woningen met 20 zonnepanelen die op jaarbasis zo'n 4000 kWh opwekken. Bij de woningen met 20 zonnepanelen levert een deel terug, omdat het verbruik lager is dan de hoeveelheid opgewekte elektriciteit. Ook heeft Elkien energieneutrale woningen die allemaal zijn voorzien van 28 zonnepanelen. De zonne-energiesystemen op deze woningen wekken samen zo'n 5500 kWh op. Energieneutraal houdt in dat er net zoveel opgewekt wordt als dat er gemiddeld verbruikt wordt en zodoende leveren de woningen met 28 zonnepanelen vrijwel geen elektriciteit terug aan het net. Bij beide hoeveelheden zonnepanelen op de huurwoningen wordt de zelfopgewekte elektriciteit volledig gesaldeerd.

Oost Flevoland Woondiensten: De huurders van Oost Flevoland Woondiensten kiezen allemaal hun eigen energieleverancier. Alle huurders maken naast de zelfopgewekte elektriciteit ook nog gebruik van een energieleverancier. De heer Salverda geeft echter aan dat het gebruik van een energieleverancier minimaal is. De huurders krijgen bij Oost Flevoland Woondiensten acht, tien of twaalf zonnepanelen op het dak. De heer Salverda geeft aan dat bij een hoeveelheid van twaalf panelen er zo'n 2500 kWh aan elektriciteit opgewekt zal worden. Per zonnepaneel zal er ongeveer 200 of 225 kWh opgewekt worden. De hoeveelheid zonnepanelen worden geplaatst naar het gemiddeld verbruik in de omgeving. Ook wordt er minimaal gekeken naar het gemiddelde verbruik door de huurder. Het gemiddeld verbruik door de huurder is niet de leidraad van Oost Flevoland Woondiensten. De heer Salverda geeft aan dat er vooral wordt gekeken naar het gemiddeld verbruik in de omgeving. Zodra de woning muteert en andere huurders krijgt, dan moet ook voor de nieuwe huurders het aantal zonnepanelen op het dak reëel zijn. De zonnepanelen worden voor 25 jaar op het dak van de huurwoning van Oost Flevoland Woondiensten gelegd en daarom vindt de heer Salverda dat er rekening gehouden moet worden met verschillende huurders per woning.

Nijestee: Bij Nijestee kiezen alle huurders hun eigen energieleverancier. Naast deze energieleverancier krijgen de huurders of zes of acht zonnepanelen op het dak van de huurwoning geplaatst. De zes panelen wekken samen zo'n 1000 tot 1400 kWh op. Per woning wordt gekeken naar de hoeveelheid te plaatsen zonnepanelen. Bij een woning die het dak veelal in de schaduw heeft zal er eerder gekozen worden voor een pakket van zes zonnepanelen in plaats van acht zonnepanelen. De heer Nijhoff geeft aan dat Nijestee uitgaat van een gezin dat tussen de 3000 en 4000 kWh verbruikt. Wanneer daar vanuit wordt gegaan zal de huurder altijd nog voor de helft van zijn elektriciteitsverbruik gebruik moeten maken van een energieleverancier. Bij een huishouden van twee personen zal er minder elektriciteit verbruikt worden en dus minder worden afgenomen van een energieleverancier. De zelfopgewekte elektriciteit van de zes of acht panelen wordt volledig gesaldeerd.

BAM Energy Systems: Door alle huurders van de huurwoningen van de woningcorporaties wordt zelf een energieleverancier gekozen. Op de huurwoningen van de woningcorporaties worden geen vast aantal zonnepanelen geplaatst. Wel wordt er op dit moment een project gedaan in Heerhugowaard met 34 zonnepanelen per woning. Deze zonnepanelen wekken samen

zo'n 6000 kWh op. BAM Energy Systems geeft hiervoor ook een garantie. Doordat er zoveel kWh opgewekt wordt, wordt er zo min mogelijk gebruik gemaakt van een energieleverancier.

Fooq: De huurders van Fooq dienen zelf een energieleverancier te kiezen. Door Fooq wordt geen vast aantal zonnepanelen aangeboden. Er wordt rekening gehouden met wat er technisch past en wat de schaduwwerking is. Naar aanleiding hiervan wordt een legplan opgesteld. Dit legplan kan uiteenlopen van zes panelen tot wat er maar op het dak past. Fooq geeft aan de huurders van de woningcorporatie wel mee dat de meest gunstige constructie is wanneer ze maximaal 80% zelf moeten opwekken en de overige 20% moeten afnemen van een energieleverancier.

Tarieven elektriciteit

De Volmacht: Bij de Volmacht wordt geen gebruik gemaakt van een vast tarief per kWh. De huurders betalen voor het gebruik van het zonne-energiesysteem €10,- per maand. Hier komen geen overige kosten bij kijken. Dit is voor de huurders van de Volmacht het vaste tarief dat zij betalen voor de zelfopgewekte elektriciteit en het gebruik van het zonne-energiesysteem.

Woonservice: Per zelfopgewekte kWh wordt door Woonservice een tarief verrekend van €0,22. Dit tarief wordt echter niet gehandhaafd. Woonservice heeft gekozen voor een vast tarief voor het gebruik van het zonne-energiesysteem van €21,- per maand.

Accolade: Bij Accolade wordt uitgegaan van een bedrag van €0,23 per zelfopgewekte kWh. Dit bedrag geldt bij een aantal van acht zonnepanelen.

Elkien: Bij Elkien wordt geen gebruik gemaakt van een vast tarief per kWh.

Oost Flevoland Woondiensten: Bij Oost Flevoland Woondiensten wordt gebruik gemaakt van een tarief van €0,25 per zelf opgewekte kWh.

Nijestee: Bij Nijestee wordt geen gebruik gemaakt van een vast tarief per kWh.

BAM Energy Systems: Door BAM Energy Systems wordt geen vast tarief per kWh verrekend, maar wordt gebruik gemaakt van een energieprestatievergoeding. Bij 34 zonnepanelen is deze energieprestatievergoeding zo'n €130,- per maand.

Fooq: Door Fooq wordt geen vast tarief per kWh gebruikt, maar een gemiddeld bedrag tussen de €0,17 en €0,19 per kWh.

Salderen en terugleveren

De Volmacht: Bij de Volmacht wordt alle elektriciteit gesaldeerd. Omdat er slechts drie zonnepanelen op iedere woning geplaatst worden wordt er niet teruggeleverd. De hoeveelheid zelfopgewekte elektriciteit wordt door de huurder volledig opgebruikt. De heer Boekholt gaf aan bang te zijn voor het verdwijnen van de salderingsregeling. Wanneer de salderingsregeling wegvalt moet de niet opgebruikte elektriciteit teruggeleverd worden en zodoende krijgt de huurder volgens de heer Boekholt maar een kleine terugleververgoeding. Deze terugleververgoeding staat volgens de heer Boekholt niet in verhouding met het kunnen salderen van de opgewekte elektriciteit.

Woonservice: Alles wordt gesaldeerd door de huurders van Woonservice. Alle overige kWh mag teruggeleverd worden. De heer Timmer geeft wel aan dat terugleveren vrijwel niet voorkomt. Omdat de huurders met het zonne-energiesysteem maar 1700 kWh opwekken, zullen de huurders deze 1700 kWh ook helemaal verbruiken. Wel is het zo dat de zomer van 2014 een mooie zomer is geweest. Door deze mooie zomer is er meer dan normaal opgewekt. Deze elektriciteit is echter niet teruggeleverd, maar gewoon verbruikt door de huurders. Wanneer er

toch sprake zal zijn van terug levering door de huurder dan zal de terugleververgoeding voor de huurder zijn.

Accolade: Bij Accolade wordt alles gesaldeerd. Door de huurder wordt ook zo min mogelijk teruggeleverd. Omdat door Accolade per huishouden bepaald wordt hoeveel zonnepanelen de huurder op het dak krijgt, hebben de huurders een zonne-energiesysteem die op hun situatie het beste aansluit. Zodoende houdt de huurder ook minder over om terug te leveren.

Elkien: Bij Elkien wordt alle zelfopgewekte elektriciteit volledig gesaldeerd. Door de huurders van de woningen met 20 zonnepanelen wordt elektriciteit teruggeleverd, maar dit is een minimale hoeveelheid. Bij de energieneutrale woningen met 28 zonnepanelen per woning wordt er niet teruggeleverd, omdat de verschillende systemen in deze woningen gemiddeld net zoveel elektriciteit verbruiken als dat zij opwekken.

Oost Flevoland Woondiensten: Oost Flevoland Woondiensten houdt zich niet bezig met de mate waarop de huurders terugleveren. Hier heeft Oost Flevoland Woondiensten geen zicht op. Dit ligt volgens de heer Salverda volledig bij de huurder. Wel kan de heer Salverda vertellen dat de huurders volledig salderen. De heer Salverda geeft ook aan dat Oost Flevoland Woondiensten geen garanties verstrekt met betrekking tot terugleververgoedingen.

Nijestee: Bij Nijestee wordt de zelfopgewekte elektriciteit volledig gesaldeerd. De heer Nijhoff geeft aan dat de zelfopgewekte elektriciteit voor zo'n 1/3^e deel direct zelf gebruikt wordt en voor zo'n 2/3^e deel via het net gesaldeerd wordt. Buiten het salderen om wordt er geen gebruik gemaakt van een terugleververgoeding.

BAM Energy Systems: Het verbruik van de opgewekte kWh van de zonne-energiesystemen wordt door de huurders bij BAM Energy Systems volledig gesaldeerd. Door de huurders van 34 zonnepanelen wordt vrijwel niet teruggeleverd. Er wordt evenveel opgewekt als dat er verbruikt wordt.

Fooq: Alle zelfopgewekte elektriciteit wordt door de huurders bij Fooq volledig gesaldeerd. De rest van de zelfopgewekte elektriciteit wordt niet teruggeleverd, maar zelf verbruikt door de huurders.

De Postcoderoos

De Volmacht: Bij de Volmacht wordt geen gebruik gemaakt van een Postcoderoos. De heer Boekholt stelt dat de Volmacht te kleine installaties heeft om gebruik te kunnen maken van een Postcoderoos. Bij de Volmacht wordt het zonne-energiesysteem geplaatst op een individuele woning, met een individuele meter en met een individuele installatie. Elk zonne-energiesysteem van de Volmacht is aan één adres gekoppeld en komt volgens de heer Boekholt zodoende niet in aanmerking voor een Postcoderoos. Daarbij komt dat in het gebied waar de Volmacht zit volgens de heer Boekholt geen vraag is naar een Postcoderoos, omdat er voldoende daken beschikbaar zijn voor een zonne-energiesysteem. De heer Boekholt geeft aan dat in dichtbevolkte gebieden meer vraag kan zijn naar een Postcoderoos, omdat daar minder geschikte daken zijn te vinden. Ook vindt de heer Boekholt de regeling van de Postcoderoos nog te vaag en zitten er volgens hem te veel haken en ogen aan de regeling.

Woonservice: Bij Woonservice wordt geen gebruik gemaakt van een Postcoderoos. Bij Woonservice willen ze de zelfopgewekte elektriciteit aanbieden per woning. Al deze woningen hebben een eigen zonne-energiesysteem. De heer Timmer geeft aan dat Woonservice ook nooit heeft nagedacht over het gebruik van een Postcoderoos. Wel geeft de heer Timmer aan contact te hebben met een corporatie in Beilen. Daar zijn ze op dit moment wel bezig met de Postcoderoos. Vanuit Beilen krijgt Woonservice meer informatie over het gebruik van de Postcoderoos, maar de heer Timmer geeft aan dat zij niet dusdanig geïnteresseerd zijn.

Accolade: Bij Accolade wordt geen gebruik gemaakt van een Postcoderoos. De heer Slager geeft aan dat de Postcoderoos voor Accolade nog te onduidelijk is. Wel geeft de heer Slager aan dat zij bezig zijn constructies te verzinnen om woongebouwen te voorzien van zonne-energiesystemen. Bij het verzinnen van deze constructies wordt ook de Postcoderoos besproken, maar vooralsnog wordt hier geen gebruik van gemaakt.

Elkien: Bij Elkien wordt geen gebruik gemaakt van een Postcoderoos. De heer Hoogervorst geeft aan een Postcoderoos financieel niks oplevert voor Elkien en dat Elkien daarom geen gebruik wil maken van een Postcoderoos.

Oost Flevoland Woondiensten: Er wordt door Oost Flevoland Woondiensten geen gebruik gemaakt van een Postcoderoos. Wel wordt door Oost Flevoland Woondiensten overwogen om in de toekomst gebruik te maken van een Postcoderoos. In 2030 wil Oost Flevoland Woondiensten volledig energieneutraal zijn en vanuit dat oogpunt kan de Postcoderoos goed van pas komen. Wanneer alle woningen energieneutraal moeten zijn zullen er altijd woningen die niet goed in staat zijn om elektriciteit op te wekken. Dit kan bijvoorbeeld aan de stand van de zon liggen. Om ook deze woningen energieneutraal te kunnen maken denkt de heer Salverda dat het gebruik van een Postcoderoos interessant zou kunnen zijn.

Nijestee: De heer Nijhoff geeft aan dat hij de Postcoderoos een waardeloze regeling vindt. Nijestee maakt dan ook geen gebruik van een Postcoderoos. Hij vindt het financieel te weinig opleveren en daarnaast komt er administratief ook te veel bij kijken.

BAM Energy Systems: Door BAM Energy Systems wordt geen gebruik gemaakt van een Postcoderoos. De heer Oorthuizen geeft aan dat hij het een lastig en bureaucratisch gedoe vindt.

Fooq: Vooralsnog wordt de Postcoderoos door Fooq nog niet toegepast. Wel wordt de Postcoderoos voor projecten in de toekomst in het onderzoek meegenomen.

Natrekking

De Volmacht: Bij de Volmacht is vrijwel geen sprake van natrekking, omdat de Volmacht eigenaar is van alle woningen en tenminste drie zonnepanelen. De heer Boekholt geeft wel aan dat er huurders zijn die naast de door de Volmacht geplaatste drie zonnepanelen ook nog eigen zonnepanelen op het dak van de huurwoning plaatsen. De heer Boekholt spreekt tijdens het interview over een specifieke huurder die zijn hele dak vol met zonnepanelen geplaatst heeft. Deze huurder heeft geen recht van opstal op zijn eigen geplaatste zonnepanelen gevestigd. De heer Boekholt geeft aan dat de Volmacht de huurder de mogelijkheid geeft om deze zonnepanelen door de huurder te laten verwijderen als de huurder uit de woning vertrekt. Wanneer de zonnepanelen door de huurder niet verwijderd worden is er sprake van natrekking en houdt de Volmacht de zonnepanelen zelf. Omdat de Volmacht de mogelijkheid geeft om de zonnepanelen te verwijderen voordat de huur opgezegd wordt, is het volgens de heer Boekholt niet nodig om de huurder een recht van opstal op het zonne-energiesysteem te laten vestigen.

Woonservice: Bij Woonservice krijgt de huurder, indien zij zelf het zonne-energiesysteem geplaatst heeft, de mogelijkheid om het zonne-energiesysteem te verwijderen voordat de huurder de huur opzegt. De verwijdering van het zonne-energiesysteem moet wel op een nette manier gebeuren. Daarom geeft de heer Timmer aan dat het voor Woonservice niet noodzakelijk is om de huurder een recht van opstal op het zonne-energiesysteem te laten vestigen. Ook krijgen de huurders de mogelijkheid om het zonne-energiesysteem aan Woonservice door te verkopen.

Accolade: Bij Accolade zijn er huurders die zelf zonne-energiesystemen op de huurwoningen plaatsen. Hiervoor heeft Accolade een regeling getroffen. De huurder dient Accolade altijd om

toestemming te vragen indien de huurder een zonne-energiesysteem op de huurwoning wil plaatsen. Op het moment dat de huurder vertrekt neemt Accolade het zonne-energiesysteem over van de huurder. Wanneer de huurder dit niet wil krijgt hij van Accolade de mogelijkheid om het zonne-energiesysteem van de woning te halen. De huurders hebben geen recht van opstal op het zonne-energiesysteem gevestigd.

Elkien: Bij Elkien worden vooralsnog alle zonne-energiesystemen door Elkien zelf geplaatst. Wel geeft de heer Hoogervorst aan dat zij in gesprek zijn met ESCo's. ESCO's staat voor Energy Service Companies en is een groep van externe partijen die zonne-energiesystemen op woningen plaatsen. Hierbij besteedt Elkien de energievoorziening en het management van de huurwoningen uit aan een externe partij met als doel op energiekosten te besparen, meer kwaliteit te realiseren, minder vermogensbeslag te hebben in de installaties en om Elkien te ontlasten.⁶⁰ De heer Hoogervorst spreekt echter van een dure regeling wanneer een ESCo ingezet wordt. Er is door Elkien nog geen beslissing gemaakt. Bij Elkien weten ze nog niet of de volgende zonne-energiesystemen door Elkien zelf geplaatst worden of door een ESCo.

Oost Flevoland Woondiensten: Bij Oost Flevoland Woondiensten wordt geen toestemming gegeven om door een ander dan de woningcorporatie een zonne-energiesysteem te laten plaatsen op het dak van de huurwoning. Zodoende is er geen sprake van natrekking door plaatsing van een zonne-energiesysteem door bijvoorbeeld een huurder. De heer Salverda geeft aan hierin terughoudend te zijn. Wel wil Oost Flevoland Woondiensten het gebruik van een zonne-energiesysteem stimuleren en wellicht wordt er in de toekomst toch een regeling opgesteld waarin staat dat ook huurders zonne-energiesystemen op de huurwoning mogen plaatsen.

Nijestee: Bij Nijestee is sinds een aantal weken een nieuwe regeling ingetreden die het mogelijk maakt voor huurders om een eigen zonne-energiesysteem op het dak van de huurwoning van Nijestee te plaatsen. Nijestee heeft in deze regeling een aanbod opgenomen. In de regeling is opgenomen dat wanneer de huurder het zonne-energiesysteem laat plaatsen door Grunneger Power (door deze energiecoöperatie laat Nijestee ook hun eigen zonne-energiesystemen plaatsen) dan zal er slechts 5% per jaar op het systeem afgeschreven worden. Zodoende krijgt de huurder na 10 jaar (Nijestee gaat uit van een levensduur van 20 jaar per zonne-energiesysteem) de helft van het bedrag dat het systeem gekost heeft nog terug van Nijestee. Vooralsnog heeft dit nog niet plaatsgevonden. Zodra de huurders zelf zonne-energiesystemen op de huurwoningen gaan plaatsen dan zal door Nijestee aan de huurders aangeraden worden een recht van opstal te vestigen.

BAM Energy Systems: Bij BAM Energy Systems is er geen sprake van natrekking. De zonne-energiesystemen worden namelijk door de woningcorporaties gekocht en zodoende worden de zonne-energiesystemen al het eigendom van de woningcorporaties. Wel houdt BAM Energy Systems de zonne-energiesystemen voor een duur van 40 jaar in beheer. Omdat BAM Energy Systems geen eigenaar blijft van de zonne-energiesystemen hoeven zij ook geen recht van opstal te vestigen.

Fooq: Fooq blijft eigenaar van het zonne-energiesystemen die zij plaatsen op de huurwoningen van de woningcorporaties. Zij zetten in de overeenkomst met de woningcorporatie een volmacht tot recht van opstal. Dit houdt in dat het recht van opstal niet op voorhand wordt gevestigd, maar als er reden toe is dit wel zal plaatsvinden. Vanwege de hoge prijs van het vestigen van een recht van opstal wordt dit niet op voorhand gedaan. Zolang het niet nodig is, doet Fooq het niet.

⁶⁰ ESCoNetwerk, *Wat is een ESCo?*, geraadpleegd op 11-05-2015

Vergunningen

De Volmacht: De Volmacht heeft geen vergunning om als energieleverancier gezien te kunnen worden. Bij de Volmacht wordt alleen maar gebruik gemaakt van individuele installaties op individuele woningen. Het gebruik van het zonne-energiesysteem komt volledig toe aan de huurder en zodoende is een vergunning niet noodzakelijk.

Woonservice: Woonservice heeft geen vergunning om als energieleverancier gezien te kunnen worden.

Accolade: Accolade heeft geen vergunning om als energieleverancier gezien te kunnen worden. Het gebruik van het zonne-energiesysteem komt volledig toe aan de huurder en zodoende is een vergunning niet noodzakelijk.

Elkien: Elkien heeft geen vergunning om als energieleverancier gezien te kunnen worden.

Oost Flevoland Woondiensten: De heer Salverda geeft aan dat Oost Flevoland Woondiensten geen vergunning heeft om als energieleverancier gezien te kunnen worden.

Nijestee: Nijestee heeft geen vergunning om als energieleverancier gezien te kunnen worden.

BAM Energy Systems: BAM Energy Systems heeft geen vergunning om als energieleverancier gezien te kunnen worden.

Fooq: Fooq heeft geen vergunning om als energieleverancier gezien te kunnen worden. Hier hebben zij bewust voor gekozen. Zodra Fooq als energieleverancier gezien kon worden, dan vielen zij onder andere wetgeving. In dat geval waren zij geen aantrekkelijke partij meer om zonne-energiesystemen op huurwoningen te plaatsen. Zodoende heeft Fooq andere constructies bedacht.

Overeenkomsten en verrekening

De Volmacht: Door de huurders van de Volmacht wordt een aparte huurovereenkomst getekend voor het zonne-energiesysteem. De heer Boekholt geeft echter aan dat er sprake is van verkapt vruchtgebruik. De Volmacht blijft namelijk eigenaar van het zonne-energiesysteem, maar geeft het gebruik van het zonne-energiesysteem volledig in handen van de huurders. Er is bij de Volmacht geen vruchtgebruik gevestigd.

Voor het gebruik van het zonne-energiesysteem wordt door de Volmacht een vergoeding van €10,- per maand gevraagd.

Woonservice: Het gebruik van het zonne-energiesysteem wordt door Woonservice in het huurcontract van de woning opgenomen. Wel wordt vooraf een apart schrijven opgesteld voor het aangaan van de overeenkomst. De huurder dient naast het huurcontract een retourstrook te tekenen waarin de huurder aangeeft akkoord te zijn met de bepalingen die bij het gebruik van het zonne-energiesysteem horen en het bedrag dat betaald dient te worden voor het gebruik van het zonne-energiesysteem.

Voor het gebruik van het zonne-energiesysteem wordt door Woonservice een vergoeding van €21,- per maand gevraagd. Omdat er wordt uitgegaan van een prijs van €0,22 per kWh levert het gebruik van het zonne-energiesysteem de huurder zo'n €31,- per maand op. Het verschil van €10,- per maand is voor de huurder. Wanneer de huurder een zonne-energiesysteem op het dak van huurwoning van Woonservice laat plaatsen zal dit hem naast het gebruik van duurzame elektriciteit volgens de heer Timmer ook geld opleveren. Woonservice geeft geen garantie van een opbrengst van €10,- per maand, maar de heer Timmer zegt wel dat het niet eerder voorgekomen is dat aan dit bedrag niet kon worden voldaan.

Accolade: Bij Accolade wordt gebruik gemaakt van een lease constructie. Er wordt uitgegaan van een voorfinanciering door Accolade en deze wordt afbetaald door de huurder. Deze leaseovereenkomst wordt niet opgenomen in de huurovereenkomst van de woning, maar in een apart servicecomponent. Of er nu sprake zal zijn van een operational- of financial lease wist de heer Slager nog niet. Daar was Accolade nog niet uit en werd op den duur door Accolade bepaald. De heer Slager geeft aan dat zodra de 20 jaar verstreken zijn het zonne-energiesysteem door de huurder is afbetaald. Accolade wist nog niet of het zonne-energiesysteem na deze 20 jaar aan de huurder geschonken wordt of dat er dan nog iedere maand een bedrag betaald dient te worden om het systeem te kunnen vervangen.

Accolade gaat niet uit van een vast tarief voor de huurder. Gemiddeld genomen moet een zonne-energiesysteem van acht panelen dat €3500,- gekost heeft binnen 20 jaar afbetaald zijn. Hierbij zal de prijs van het gebruik van het zonne-energiesysteem variëren, omdat het zonne-energiesysteem op verloop van tijd minder elektriciteit opwekt.

Elkien: Bij de verschillende hoeveelheden zonne-energiesystemen wordt door Elkien ook een verschillende regeling gebruikt. Bij 20 zonnepanelen op de woning wordt het bedrag dat de huurder betaald voor het gebruik van het zonne-energiesysteem verrekend in de huurprijs van de woning. Hiervoor kan door de heer Hoogervorst echter geen vast bedrag genoemd worden. Bij 28 zonnepanelen op de energieneutrale huurwoning wordt het gebruik van het zonne-energiesysteem naast de huurovereenkomst van de woning apart in de servicekosten verrekend. Ook voor deze servicekosten kan de heer Hoogervorst geen vast bedrag noemen. Op den duur wil Elkien slechts één manier van verrekening gaan gebruiken. Elkien is nog niet tot de beslissing gekomen of zij in de toekomst het gebruik van het zonne-energiesysteem gaan verrekenen binnen de huurprijs of dat er servicekosten verrekend zullen worden.

Oost Flevoland Woondiensten: Door de huurders van Oost Flevoland Woondiensten wordt een huurovereenkomst van de woning getekend waarin het gebruik van het zonne-energiesysteem is vastgelegd. De heer Salverda geeft echter wel aan dat dit voor hem niet de meest prettige manier is. Huurders laten soms ook later zonne-energiesystemen op de huurwoning plaatsen en zodoende moet er een nieuwe huurovereenkomst voor de woning opgesteld worden. De heer Salverda vindt dit niet handig en daarom is Oost Flevoland Woondiensten nog zoekende naar een andere manier. Ook geeft de heer Salverda aan dat de huurders van Oost Flevoland Woondiensten een verkapt vruchtgebruik hebben op het zonne-energiesysteem. Het vruchtgebruik is niet gevestigd, maar het zonne-energiesysteem is wel volledig in gebruik door de huurders en Oost Flevoland Woondiensten bemoeit zich niet met de mate waarin er gesaldeerd en teruggeleverd wordt.

De heer Salverda geeft aan dat er vooralsnog geen vaste verrekening is voor het gebruik van het zonne-energiesysteem wordt gehanteerd. Wel rekent Oost Flevoland €0,25 per kWh en bij een set van twaalf zonnepanelen wordt er 2500 kWh opgewekt. Per jaar zal dit op jaarbasis zo'n €625,- kosten. De heer Salverda geeft echter aan dat hier niet vanuit mag worden gegaan. Omdat op verloop van tijd onderhoud aan het zonne-energiesysteem moet worden gepleegd en er ook delen vervangen moeten worden. Oost Flevoland Woondiensten is op dit moment nog zoekende naar een prijs die zij zullen gaan vragen voor het gebruik van het zonne-energiesysteem.

Nijestee: Het gebruik van het zonne-energiesysteem wordt door Nijestee opgenomen in de huurovereenkomst. De heer Nijhoff spreekt van een allonge. Een allonge is een aanvullend stuk naast de huurovereenkomst van de woning. Het bedrag dat betaald dient te worden voor het gebruik van het zonne-energiesysteem wordt verrekend in de allonge.

Voor het gebruik van het zonne-energiesysteem worden door Nijestee verschillende bedragen gebruikt. Indien de huurder zes zonnepanelen op het dak van de huurwoning bevestigd heeft

gekregen dan betaald de huurder €10,- per maand. Bij acht panelen wordt door Nijestee €14,- per maand voor het gebruik van het zonne-energiesysteem verrekend.

BAM Energy Systems: Met de huurder wordt door BAM Energy Systems geen overeenkomst gesloten voor het gebruik van het zonne-energiesysteem. De woningcorporatie koopt namelijk het zonne-energiesysteem van BAM Energy Systems. Hier betaalt de woningcorporatie meteen één bedrag voor. De huurders hebben een huurcontract van het zonne-energiesysteem met de woningcorporatie. Aan de woningcorporatie betalen de huurders de energiestatistiekvergoeding. Bij 34 zonnepanelen is dit een vergoeding van gemiddeld €130,- per maand.

Fooq: Met de woningcorporaties heeft Fooq een samenwerkingsovereenkomst. Met de huurders heeft Fooq een huurovereenkomst voor het gebruik van het zonne-energiesysteem. Hiervoor kan geen vast bedrag van verrekening genoemd worden. Wel geeft de heer Feenstra aan dat hiervoor een prijs van tussen de €0,17 en €0,19 per kWh verrekend kan worden.

Eigendom van elektriciteit

De Volmacht: Bij de Volmacht hebben de huurders het zonne-energiesysteem volledig zelf in gebruik. De Volmacht bemoeit zich niet met het gebruik van het zonne-energiesysteem en er is geen speciale regeling getroffen die aangeeft hoe het eigendom van elektriciteit over gaat op de huurder.

Woonservice: De huurders van Woonservice hebben het zonne-energiesysteem volledig in eigen gebruik. Zodoende is er geen speciale regeling getroffen die aangeeft hoe het eigendom van elektriciteit overgaat naar de huurder. Alles wat opgewekt wordt door het zonne-energiesysteem is eigendom van de huurder en mogen zij volledig zelf opgebruiken.

Accolade: Accolade levert alleen het zonne-energiesysteem en het regelt de financieringsconstructie. Het eigendom van elektriciteit is volledig voor de huurder. Het zonne-energiesysteem is volledig in handen van de huurders. Er is geen aparte regeling in de leaseovereenkomst opgenomen die de overdracht van het eigendom van elektriciteit regelt.

Elkien: Bij Elkien is geen speciale regeling getroffen voor de overdracht van het eigendom van de elektriciteit. De huurders hebben het zonne-energiesysteem volledig in eigen gebruik.

Oost Flevoland Woondiensten: In de huurovereenkomst wordt aangegeven dat het gebruik en de opbrengst van het zonne-energiesysteem voor 100% ten goede komt aan de huurder. Daar wordt bij aangegeven dat hier een vergoeding tegenover staat. De huurder bezit het eigendom van de elektriciteit.

Nijestee: In de allonge van de huurovereenkomst van Nijestee wordt aangegeven dat het gebruik en de opbrengst van het zonne-energiesysteem volledig voor de huurder is. Het eigendom van de elektriciteit is van de huurder.

BAM Energy Systems: Het eigendom van de elektriciteit is in handen van de huurder. De huurder heeft het beheer en de opbrengsten zonne-energiesysteem volledig in handen. De heer Oorthuizen geeft aan dat met de huurders contractueel is vastgelegd dat zij met 34 zonnepanelen minimaal 6000 kWh op moeten kunnen wekken. Indien er met het zonne-energiesysteem geen 6000 kWh opgewekt wordt dan dient BAM Energy Systems een vergoeding te betalen aan de huurder.

Fooq: Het zonne-energiesysteem is in beheer van de huurder. De huurder is de enige persoon die profiteert van de opgewekte elektriciteit en wordt zodoende als eigenaar aangezien door Fooq.

Eigendom van het zonne-energiesysteem

De Volmacht: Het eigendom van het zonne-energiesysteem blijft bij de Volmacht. Het zonne-energiesysteem (net als de woning) wordt volledig in gebruik afgegeven aan de huurder, maar het eigendom blijft te aller tijde bij de Volmacht.

Woonservice: Het zonne-energiesysteem blijft in eigendom van Woonservice, maar de huurders gebruiken het zonne-energiesysteem volledig.

Accolade: Het eigendom van het zonne-energiesysteem blijft tot dusver in handen van Accolade. Wel geeft de heer Slager nogmaals aan dat Accolade nog niet weet hoe dit zal verlopen indien de afbetaling van de leaseovereenkomst na 20 jaar is voldaan.

Elkien: Elkien heeft vooralsnog het eigendom van de zonne-energiesystemen zelf in handen. Omdat zij nog nadenken over het aanstellen van een ESCo voor het plaatsen van de zonne-energiesystemen kan het zijn dat dit in de toekomst anders is.

Oost Flevoland Woondiensten: Het eigendom van het zonne-energiesysteem blijft tot nu toe in handen van Oost Flevoland Woondiensten. Wel geeft de heer Salverda aan dat er onderzoek is gedaan naar een leaseconstructie. Bij deze leaseconstructie laat Oost Flevoland Woondiensten de zonne-energiesystemen door een externe partij op de huurwoningen plaatsen. Hierover is nog geen beslissing gemaakt. Voor Oost Flevoland Woondiensten ligt het struikelblok bij de duur van de leaseovereenkomsten. Alle leaseovereenkomsten worden getekend voor de duur van tientallen jaren en hier staan volgens de heer Salverda hoge bedragen en vrijwel geen garanties tegenover. Daarom houdt Oost Flevoland Woondiensten vooralsnog het eigendom van het zonne-energiesysteem in eigen handen.

Nijestee: Het eigendom van het zonne-energiesysteem blijft altijd bij Nijestee. De heer Nijhoff geeft aan dat dit uit oogpunt van de mutatie van woningen is. Zodra de ene huurder vertrekt uit de huurwoning kan Nijestee de nieuwe huurder volgens de heer Nijhoff blij maken met het gebruik van het zonne-energiesysteem.

BAM Energy Systems: Het eigendom van het zonne-energiesysteem is in handen van de woningcorporaties. BAM Energy Systems heeft slechts 40 jaar het beheer van het zonne-energiesysteem.

Fooq: Het eigendom van het zonne-energiesysteem blijft te aller tijde bij Fooq. Doordat door Fooq een volmacht van een recht van opstal opgesteld is kan het eigendom van het zonne-energiesysteem bij natrekking ook niet overgaan op de woningcorporatie.

Bloot eigendom en vruchtgebruik

De Volmacht: De Volmacht maakt geen gebruik van een gevestigd vruchtgebruik. De Volmacht overweegt ook niet om een recht van vruchtgebruik te laten vestigen op het zonne-energiesysteem. Zoals er nu sprake is van een huurovereenkomst en een verkapt vruchtgebruik werkt dit voor de Volmacht goed. Daar komt bij dat er bij de Volmacht geen woongebouwen verhuurd worden en zodoende kan er geen vruchtgebruik afgegeven worden aan een groep huurders.

Woonservice: Bij de woongebouwen van Woonservice wordt er geen vruchtgebruik op het zonne-energiesysteem gevestigd. De zonne-energiesystemen van de woongebouwen van Woonservice worden ook niet gebruikt door de bewoners, maar voor de algemene voorzieningen.

Accolade: Bij Accolade wordt geen gebruik gemaakt van een gevestigd vruchtgebruik. Accolade denkt ook niet na over het afgeven van het vruchtgebruik van het zonne-energiesysteem aan een

groep huurders. Vooralsnog heeft Accolade ook nog geen zonne-energiesystemen op woongebouwen. Hier wordt wel aan gewerkt.

Elkien: Elkien denkt niet na over het afgeven van het vruchtgebruik van het zonne-energiesysteem aan de huurders. Elkien is nog in een te vroeg stadium van verduurzaming van hun woningen om hier aan te denken. Daar komt bij dat Elkien geen woongebouwen voorzien van een zonne-energiesysteem in de verhuur heeft.

Oost Flevoland Woondiensten: Door Oost Flevoland Woondiensten wordt er aan huurders geen vruchtgebruik afgegeven. Dit wordt door Oost Flevoland Woondiensten ook niet overwogen. De heer Salverda geeft aan dat dit geen voordelen heeft en alleen maar voor gezeur onderling kan zorgen.

Nijestee: Door Nijestee wordt geen vruchtgebruik afgegeven aan de huurders. Bij de woongebouwen van Nijestee heeft iedere huurder een eigen plekje op het dak. Elk zonne-energiesysteem wekt elektriciteit op die naar een individuele meter gaat. Deze individuele meter zorgt voor de elektriciteit in één appartement. Zodoende wordt er geen gebruik gemaakt van één hoofdmeter, maar van vele verschillende meters (voor ieder appartement één) die allemaal zijn aangesloten op verschillende zonne-energiesystemen.

BAM Energy Systems: Door BAM Energy Systems wordt er geen vruchtgebruik van het zonne-energiesysteem afgegeven. De heer Oorthuizen geeft aan dat hij het idee wel kent, maar dat hij het nog te lastig te regelen vindt.

Fooq: De heer Feenstra geeft aan dat er door Fooq geen vruchtgebruik van het zonne-energiesysteem afgegeven wordt aan een groep huurders, maar dat hij dit wel een goed idee vindt en door hem in overweging wordt genomen.

Stichting en vereniging

De Volmacht: Door de Volmacht worden geen woongebouwen verhuurd en daarom wordt er ook geen vruchtgebruik afgegeven aan een groep huurders. De heer Boekholt overweegt ook niet een stichting of vereniging tussen de Volmacht en de groep huurders te plaatsen indien hij te maken krijgt met het plaatsen van een zonne-energiesysteem op een woongebouw.

Woonservice: De heer Timmer geeft aan dat zolang er door Woonservice alleen gebruik wordt gemaakt van een zonne-energiesysteem voor de algemene voorzieningen, zij geen gebruik zullen maken van een stichting of vereniging.

Accolade: Accolade heeft tot dusver nog geen zonne-energiesystemen op woongebouwen geplaatst, maar denkt wel na over de mogelijkheden die dit met zich mee kan brengen. De heer Slager geeft aan dat Accolade na heeft gedacht over het vestigen van een vruchtgebruik, maar dan niet in combinatie met een stichting of vereniging. Op dit moment gaat de voorkeur van Accolade uit naar een coöperatie. Op die manier wordt het niet uit handen gegeven, maar kunnen de huurders zelf binnen de coöperatie beslissingen maken omtrent het zonne-energiesysteem. De huurders richten namelijk zelf deze coöperatie op. Volgens de heer Slager hebben de huurders binnen de coöperatie meer zeggenschap, is het persoonlijker en komen alle opbrengsten ten goede aan de huurders.

Elkien: Elkien denkt niet na over het afgeven van het vruchtgebruik van het zonne-energiesysteem aan de huurders en wil ook geen stichting of vereniging tussen Elkien en de huurders plaatsen. Daar komt bij dat Elkien geen woongebouwen voorzien van een zonne-energiesysteem in de verhuur heeft.

Oost Flevoland Woondiensten: De heer Salverda gaf eerder aan het vruchtgebruik niet aan een groep huurders van een woongebouw te willen afgeven. De heer Salverda stelt dat het gebruik van stichting of vereniging alleen maar geld kost en dat Oost Flevoland Woondiensten de kosten zo laag mogelijk wil houden. Onder de huurders zou er onderling wel een vereniging opgericht kunnen worden, maar de heer Salverda geeft aan dit niet te vertrouwen. Oost Flevoland Woondiensten wil het eigendom en het beheer van het zonne-energiesysteem volledig zelf in handen houden.

Nijestee: De heer Nijhoff geeft aan geen gebruik te willen maken van een vruchtgebruik en ook niet van een stichting of vereniging. Nijestee maakt liever gebruik van oplossingen in de techniek dan van oplossing binnen de wet. De heer Nijhoff geeft als voorbeeld een hoofdmeter te willen die aan onderbemetering doet. Alle elektriciteit komt dan binnen via de hoofdmeter en gaat via kabels naar de appartementen. In ieder appartement wordt aan onderbemetering gedaan en zodoende wordt duidelijk hoeveel kWh de huurder per appartement verbruikt heeft.

BAM Energy Systems: De heer Oorthuizen geeft aan dat hij de regeling waarin het vruchtgebruik afgegeven wordt aan een groep huurder wel kent, maar dat hij dit lastig te regelen vindt. Zodoende wil hij vooralsnog ook geen gebruik maken van een stichting of vereniging.

Fooq: De heer Feenstra geeft aan dat hij het een goed idee vindt het vruchtgebruik van een zonne-energiesysteem af te geven aan een groep huurders. Maar hij vindt dat de huurders de verrekening onderling zelf prima kunnen onderverdelen. De heer Feenstra vindt dat hiervoor geen stichting of vereniging nodig is.

Casestudy

Omdat vrijwel alle woningcorporaties gebruik maken van de STEP-subsidie, is besloten casestudy naar deze STEP-subsidie te doen. De casestudy die wordt gedaan heeft betrekking op de werking van de STEP-subsidie in de praktijk. De STEP-subsidie is op 16 juni 2014⁶¹ in het leven geroepen en op 12 december 2014⁶² heeft de regeling omtrent de STEP-subsidie een aantal aanpassingen doorstaan.

Alle woningcorporaties die een STEP-subsidie willen aanvragen dienen in de praktijk minstens drie labelstappen te kunnen maken en minstens energieklaas B te kunnen bereiken. De huurprijs van de huurwoningen dienen onder de liberalisatiegrens te liggen. Deze woningen worden ook wel sociale huurwoningen genoemd. Voor de STEP-subsidie geldt een subsidieplafond van €395.000.000. Indien meer energielabelstappen gemaakt willen worden, dan kan er per energielabel meer subsidie gegeven worden aan de woningcorporatie.⁶³

Acht maanden na de ingang van de STEP-subsidie blijkt dat het grootste gedeelte van de STEP-subsidie ook naar woningcorporaties gaat. Van alle aanvragen die gedaan worden waren 99% van woningcorporaties. De Rijksdienst voor Ondernemend Nederland beoordeeld de aanvragen van de STEP-subsidie.⁶⁴ Op 11 mei 2015 is al voor zo'n €118.351.800 subsidie aangevraagd. Het gaat om 498 aanvragen. Er zijn 452 aanvragen goedgekeurd. Van al deze aanvragen is voor €101.848.500 subsidie verleend. Er is nog voor €276.648.200 aan STEP-subsidie beschikbaar.⁶⁵ Per woningcorporatie is er een grens van €7.500.000 aan subsidie.⁶⁶

⁶¹ Regeling van de Minister voor Wonen en Rijksdienst van 16-06-2014, nr. 2014-0000293800, Stcrt 2014

⁶² Regeling van de Minister voor Wonen en Rijksdienst van 12-12-2014, nr. 2014-0000667329, Stcrt 2014

⁶³ Regeling van de Minister voor Wonen en Rijksdienst van 16-06-2014, nr. 2014-0000293800, Stcrt 2014

⁶⁴ Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, *Grootste deel STEP-Subsidie gaat naar woningcorporaties*, laatst gewijzigd op 06-03-2015

⁶⁵ Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, *Stand van zaken budget Stimuleringsregeling energieprestatie huursector (STEP)*, geraadpleegd op 19-05-2015

⁶⁶ Aedes, *400 miljoen subsidie voor betere energieprestatie huurwoningen*, geplaatst op 12-24-2014

Hoofdstuk 5

De analyse

In dit hoofdstuk worden de uitkomsten van het theoretisch- en praktijkonderzoek vergeleken. Er zal gekeken worden naar de overeenkomsten en de verschillen. Tevens wordt in deze analyse gekeken in hoeverre de antwoorden van de verschillende onderzoekspunten overeenkomen en verschillen.

Europese Richtlijn en nationaal Energieakkoord

Vergelijking theoretisch- en praktijkonderzoek: Zowel de Richtlijn 2009/28/EG als het Energieakkoord geven als doelstelling aan dat in 2020 14% elektriciteit uit hernieuwbare bronnen gehaald dient te worden. Bij vier van de zes woningcorporaties en geen van de externe partijen wordt rekening gehouden met deze doelstelling.

Het Energieakkoord wil dat in 2020 een gemiddeld energielabel B wordt behaald. De energielabels van de woningcorporaties variëren nu van een C tot een A energielabel. Beide externe partijen konden vanwege de verschillende projecten niks zeggen over de energielabels.

Het Energieakkoord geeft aan dat er een subsidieplafond is van €395.000.000. Vijf van de zes woningcorporaties maken op dit moment gebruik van een subsidie. Alle woningcorporaties hebben ooit gebruik gemaakt van een subsidie. De externe partijen maken beide geen gebruik van subsidies. De STEP-subsidie die vijf van de zes woningcorporaties gebruiken is nader onderzocht door middel van een casestudy. Tijdens deze casestudy werd duidelijk dat nog meer dan de helft van de subsidiegelden nog niet aangevraagd en dus besteedbaar is.

Vergelijking onderzoeksobjecten: In hoeverre de woningcorporaties en externe partijen rekening houden met de doelstellingen van de Richtlijn 2009/28/EG en het Energieakkoord verschilt enorm. Bij Woonservice, Elkien, Oost Flevoland Woondiensten en Nijestee wordt er rekening gehouden met de doelstellingen die worden genoemd in de Richtlijn 2009/28/EG en het Energieakkoord. De Volmacht, Accolade, BAM Energy Systems en Fooq houden niet specifiek rekening met de doelstellingen die worden genoemd in de Richtlijn 2009/28/EG en het Energieakkoord.

Voor Woonservice, Oost Flevoland Woondiensten en Nijestee zijn de Richtlijn 2009/28/EG en het Energieakkoord een aanmoediging geweest om zonne-energiesystemen op de huurwoningen te plaatsen. Voor de Volmacht, Accolade, Elkien, BAM Energy Systems en Fooq zijn de Richtlijn 2009/28/EG en het Energieakkoord geen aanmoediging geweest om zonne-energiesystemen op de huurwoningen te plaatsen.

Alle woningcorporaties bezitten gemiddeld een heel verschillend energielabel. De Volmacht zit gemiddeld op een energielabel A, Woonservice zit gemiddeld op een energielabel C (bijna op een energielabel B), Accolade zit op een gemiddeld energielabel C, Elkien wil na het uitgeven van de subsidiegelden voldoen aan de eisen van een energielabel B, Oost Flevoland Woondiensten zit gemiddeld op een energielabel B en Nijestee zit gemiddeld bij op een energielabel C. BAM Energy Systems en Fooq kunnen vanwege de verscheidenheid aan projecten geen gemiddeld energielabel noemen.

Vrijwel alle, op de Volmacht na, woningcorporaties maken gebruik van de STEP-subsidie. De Volmacht heeft in het verleden gebruik gemaakt van de Siebb subsidie en Oost Flevoland Woondiensten maakt naast de STEP-subsidie nog gebruik van de SDE+ subsidie. Zowel BAM Energy Systems en Fooq maken beide geen gebruik van een subsidie.

Netwerk, leveranciers en zelflevering

Vergelijking theoretisch- en praktijkonderzoek: Uit het praktijkonderzoek blijkt dat er sprake is van een energienetwerk, energieleveranciers en zelflevering. De huurders van de woningcorporaties en externe partijen maken (op de energieneutrale woningen van Elkien na) allemaal gebruik van een energieleverancier. De hoeveelheid zonnepanelen op de daken van de huurwoningen lopen uiteen van drie tot 34 zonnepanelen.

Vergelijking onderzoeksobjecten: De hoeveelheid zonnepanelen die de huurders van de woningcorporaties op het dak krijgen zijn heel uiteenlopend. Bij de Volmacht krijgen de huurders een standaard van drie zonnepanelen die 750 kWh opwekken. Bij Woonservice krijgen de huurders ook een standaard van acht panelen die samen 1700 kWh opwekken.

Bij Accolade krijgen de huurders zes of acht zonnepanelen op het dak bevestigd. De hoeveelheid zonnepanelen die bevestigd worden wordt bepaald naar aanleiding van het verbruik per huishouden. Bij acht panelen gaat Accolade uit van opwekking van zo'n 1800 kWh.

Bij Oost Flevoland Woondiensten worden acht, tien of twaalf panelen op het dak van de huurwoning geplaatst. Er wordt uitgegaan van zo'n 200 tot 225 kWh opwekking per paneel en bij twaalf zonnepanelen wordt er uitgegaan van 2500 kWh zelfopgewekte elektriciteit. De hoeveelheid zonnepanelen die geplaatst worden door Oost Flevoland Woondiensten wordt bepaald door het gemiddeld verbruik van de omgeving. Bij Nijestee worden zes of acht zonnepanelen geplaatst. Bij zes zonnepanelen gaat Nijestee uit van opwekking van 1000 tot 1400 kWh. De hoeveelheid zonnepanelen worden geplaatst naar aanleiding van de stand van de zon op de woning.

Bij Elkien worden meer zonnepanelen per woning geplaatst en kan gekozen worden uit plaatsing van 20 panelen die 4000 kWh opwekken en plaatsing van 28 panelen op het dak van een energieneutrale woning die samen zo'n 5500 kWh opwekken.

Bij BAM Energy Systems en Fooq lopen de hoeveelheden zonnepanelen erg uiteen. BAM Energy Systems noemt een vast aantal van 34 zonnepanelen per huurwoning waarbij 6000 kWh opgewekt kan worden. Fooq kan geen vast aantal noemen omdat dit te veel uiteenloopt per project.

Alle woningcorporaties en externe partijen laten de huurders zelf hun eigen energieleverancier kiezen. Bij de Volmacht wordt naast het verbruik van de zelfopgewekte elektriciteit nog veel gebruik gemaakt van een energieleverancier. Bij Woonservice en Nijestee ligt het aan het verbruik van het huishouden. Zodra het huishouden meer elektriciteit wil verbruiken zal het meer moeten gaan afnemen van de energieleverancier. Bij Oost Flevoland Woondiensten wordt weinig gebruik gemaakt van een energieleverancier omdat de hoeveelheid zonnepanelen is aangepast op de woning. Bij Accolade kan geen schatting worden gegeven in hoeverre de huurders gebruik maken van een energieleverancier. Bij Elkien wordt er geen gebruik gemaakt van een energieleverancier. De huurders van de woningen met 20 zonnepanelen wekken meer op dan dat zij verbruiken en zodoende krijgen zij een terugleververgoeding en de huurders van de energieneutralewoningen verbruiken alle elektriciteit zelf. Bij BAM Energy Systems wordt over het algemeen weinig gebruik gemaakt van een energieleverancier en bij Fooq wordt uitgegaan van 80% zelfopgewekte elektriciteit en een afname van 20% van een energieleverancier.

Tarieven elektriciteit

Vergelijking theoretisch- en praktijkonderzoek: In het theoretische onderzoek wordt aangegeven dat de tarieven van zelfopgewekte elektriciteit tussen de €0,15 en €0,22 per kWh liggen. In het praktijkdeel worden tarieven tussen de €0,17 en €0,25 per zelfopgewekte kWh genoemd.

Vergelijking onderzoeksobjecten: Bij de Volmacht, Elkien, Nijestee en BAM Energy Systems wordt geen gebruik gemaakt van een vast tarief. Bij Woonservice wordt €0,22 per kWh gerekend. Bij Accolade is dit €0,23, bij Oost Flevoland Woondiensten is dit €0,25 en bij Fooq wordt een tarief gerekend van tussen de €0,17 en €0,19 per kWh.

Salderen en terugleveren

Vergelijking theoretisch- en praktijkonderzoek: Het theoretisch onderzoek geeft aan dat er geen vaste salderingsgrens is. Het praktijkonderzoek bevestigt het gebruik van geen vaste salderingsgrens. Alle zelfopgewekte elektriciteit wordt door alle huurders van de woningcorporaties en externe partijen gesaldeerd.

Vergelijking onderzoeksobjecten: Bij alle woningcorporaties en externe partijen wordt alle zelfopgewekte elektriciteit voor 100% gesaldeerd. Bij de Volmacht, Woonservice, Nijestee, BAM Energy Systems en Fooq wordt door de huurders geen elektriciteit teruggeleverd aan het net. Bij Accolade en Elkien wordt er wel teruggeleverd, maar is dit zo min mogelijk. Oost Flevoland Woondiensten geeft aan dat het geen zicht heeft op de mate waarin er teruggeleverd wordt.

De Postcoderoos

Vergelijking theoretisch- en praktijkonderzoek: De Postcoderoos maakt één duurzame energie installatie nodig die alle woningen voorziet van duurzame elektriciteit. In de praktijk wordt er door de geïnterviewde woningcorporaties en externe partijen geen gebruik gemaakt van de Postcoderoos. De woningcorporaties en externe partijen plaatsen individuele zonne-energiesystemen op individuele woningen.

Vergelijking onderzoeksobjecten: Geen van de geïnterviewde woningcorporaties en externe partijen maken gebruik van een Postcoderoos. Elkien en Nijestee geven aan geen interesse te hebben, omdat het financieel te weinig oplevert. Bij de Volmacht is er geen vraag naar een Postcoderoos. Woonservice en BAM Energy Systems geven aan dat er nooit nagedacht is over het gebruik van een Postcoderoos. Bij Accolade, Oost Flevoland Woondiensten en Fooq wordt nagedacht over het gebruik van een Postcoderoos voor de toekomst, echter is het gebruik van een Postcoderoos voor Accolade nu nog te onduidelijk.

Natrekking

Vergelijking theoretisch- en praktijkonderzoek: In het theoretisch onderzoek wordt aangegeven dat men nog niet zeker is van de uitkomst of een zonne-energiesysteem als onroerend of roerend kan worden beschouwd. Indien een zonne-energiesysteem onroerend is en een bestanddeel vormt van de woning is er sprake van natrekking. Bij plaatsing door een ander dan de woningcorporatie kan dan een recht van opstal op het zonne-energiesysteem gevestigd te worden. De praktijk geeft echter aan dat indien een huurder het zonne-energiesysteem op de huurwoning van de woningcorporatie plaatst er vrijwel geen recht van opstal gevestigd wordt. Alleen Fooq heeft een volmacht van een recht van opstal opgesteld. Deze volmacht gaat in zodra dit voor Fooq noodzakelijk lijkt.

Vergelijking onderzoeksobjecten: Bij de Volmacht, Woonservice en Accolade worden zonne-energiesystemen geplaatst door huurders. Deze huurders hebben allemaal geen recht van opstal gevestigd op het zonne-energiesysteem. Bij Nijestee is sinds kort een regeling getroffen die het mogelijk maakt huurders een zonne-energiesysteem op het dak van de huurwoning van de woningcorporatie te plaatsen. Nijestee geeft aan deze huurders aan te raden een recht van opstal te vestigen op het door hun geplaatste zonne-energiesysteem. Oost Flevoland Woondiensten geeft vooralsnog geen toestemming om huurders of anderen zonne-energiesystemen op hun eigen daken te laten plaatsen. Bij Elkien worden geen zonne-energiesystemen geplaatst door huurders, maar wordt er nagedacht over het plaatsen van een zonne-energiesysteem door een externe partij. BAM Energy Systems verkoopt het zonne-

energiesysteem aan de woningcorporatie en heeft niet te maken met natrekking. Fooq heeft voor de zekerheid een volmacht van recht van opstal opgesteld en laat deze in werking treden zodra dit voor Fooq noodzakelijk lijkt.

Vergunningen

Vergelijking theoretisch- en praktijkonderzoek: Het theoretische onderzoek geeft aan dat een vergunning alleen noodzakelijk is indien de woningcorporatie of externe partij elektriciteit levert aan de huurders. Er is geen vergunning noodzakelijk indien de huurder het zonne-energiesysteem zelf in gebruik heeft en de opbrengsten ten goede van de huurder komen. Het praktijkonderzoek geeft aan dat in geval van alle woningcorporaties en externe partijen er geen sprake was van een vergunning en bij alle woningcorporaties en externe partijen het gebruik en de opbrengsten van het zonne-energiesysteem ten goede komen aan de huurder.

Vergelijking onderzoeksobjecten: Geen van de woningcorporaties en externe partijen had een vergunning op gezien te kunnen worden als energieleverancier.

Overeenkomsten en verrekening

Vergelijking theoretisch- en praktijkonderzoek: In het theoretische onderzoek wordt aangegeven dat er in geval van een overeenkomst die wordt gesloten omtrent het gebruik van het zonne-energiesysteem een tegenprestatie kan worden gevraagd. Van de verschillende overeenkomsten werd er door de woningcorporaties en externe partijen gebruik gemaakt van een huurovereenkomst en een leaseovereenkomst. Alle woningcorporaties en externe partijen maakten gebruik van een tegenprestatie in de vorm van een financiële vergoeding.

Vergelijking onderzoeksobjecten: Bij Accolade wordt door de huurders een leaseovereenkomst getekend. Bij Oost Flevoland Woondiensten, Elkien (in geval van het gebruik van 20 zonnepanelen) en Woonservice wordt het gebruik van het zonne-energiesysteem opgenomen in de huurovereenkomst van de woning. Bij Woonservice dient de huurder echter wel akkoord te gaan in een apart schrijven. Bij Nijestee wordt een allonge (aanvullend stuk naast de huurovereenkomst van de woning) getekend. En door de Volmacht en Fooq wordt een aparte huurovereenkomst voor het zonne-energiesysteem opgesteld. Wanneer er 28 panelen op de energieneutrale woning van Elkien geplaatst worden dan wordt het gebruik van dit zonne-energiesysteem verrekend in de servicekosten. BAM Energy Systems geeft aan dat zij het zonne-energiesysteem doorverkopen aan de woningcorporatie, maar dat de woningcorporatie een huurovereenkomst opstelt met de huurder.

Bij alle woningcorporaties worden verschillende vergoedingen gevraagd voor het gebruik van het zonne-energiesysteem. De Volmacht vraagt €10,- voor het gebruik van drie zonnepanelen. Woonservice vraagt €21,- voor het gebruik van acht zonnepanelen. Bij Nijestee wordt een vergoeding van €10,- voor zes panelen en een vergoeding van €14,- voor acht panelen gevraagd. Bij BAM Energy Systems wordt er voor het gebruik van 34 zonnepanelen een vergoeding van €130,- gevraagd. Bij Fooq wordt er uit gegaan van een tarief tussen de €0,17 en €0,19 per kWh. Bij Oost Flevoland Woondiensten en Elkien zijn ze nog zoekende naar een vast tarief. Deze is nog niet vastgesteld. Bij Accolade wordt geen gebruik gemaakt van een vast tarief, omdat zij gebruik maken van een leaseconstructie zal de vergoeding per jaar verschillen.

Eigendom van elektriciteit

Vergelijking theoretisch- en praktijkonderzoek: In het theoretische onderzoek wordt aangegeven dat elektriciteit een goed is en dat er sprake moet zijn levering om het eigendom van de elektriciteit over te laten gaan van de woningcorporatie op de huurder. De woningcorporaties en externe partijen gaan echter allemaal uit van een volledig gebruik van het zonne-energiesysteem door de huurder. Wanneer het zonne-energiesysteem volledig in gebruik wordt genomen door de huurder zijn alle opbrengsten van het zonne-energiesysteem ook voor de huurder.

Vergelijking onderzoeksobjecten: Bij alle woningcorporaties en externe partijen is het gebruik en de opbrengsten van het zonne-energiesysteem volledig in handen van de huurder. Door alle woningcorporaties en externe partijen worden de huurders ook gezien als eigenaar van de opgewekte elektriciteit. Bij de Volmacht, Woonservice, Accolade, Elkien, BAM Energy Systems en Fooq is geen speciale regeling getroffen die het eigendom van de elektriciteit aangeeft. Bij Oost Flevoland Woondiensten wordt dit aangegeven in de huurovereenkomst en bij Nijestee wordt dit aangegeven in de allonge.

Eigendom van het zonne-energiesysteem

Vergelijking theoretisch- en praktijkonderzoek: Het eigendom van het zonne-energiesysteem wordt aangegeven door artikel 5:1 BW en blijft in alle gevallen bij de woningcorporaties. Bij BAM Energy Systems is het in eigendom van de woningcorporatie en bij Fooq is het door middel van de volmacht van recht van opstal te aller tijde in eigendom van Fooq.

Vergelijking onderzoeksobjecten: Alle woningcorporaties en Fooq houden het eigendom van het zonne-energiesysteem zelf in handen. Accolade geeft aan dat zij niet weten of dit ook zo zal zijn als in 20 jaar de leaseovereenkomst afloopt. Dan kan het eigendom van het zonne-energiesysteem overgaan op de huurder. Elkien en Oost Flevoland Woondiensten denken beide aan het laten investeren door een externe partij. Indien een externe partij in de toekomst het zonne-energiesysteem zal plaatsen zullen zij eigenaar zijn van het zonne-energiesysteem. BAM Energy Systems heeft het zonne-energiesysteem verkocht aan de woningcorporatie en Fooq houdt het eigendom door middel van de volmacht van recht van opstal zelf te aller tijde zelf in handen.

Bloot eigendom en vruchtgebruik

Vergelijking theoretisch- en praktijkonderzoek: Het theoretische onderzoek geeft aan dat het mogelijk is om als woningcorporatie of externe partij het bloot eigendom van het zonne-energiesysteem te behouden en het vruchtgebruik af te geven aan een groep huurders in een woongebouw. De praktijk geeft echter aan dat dit niet plaatsvindt en er ook vrijwel geen vraag naar is. Alleen Fooq geeft aan het een goed idee te vinden en het te overwegen.

Vergelijking onderzoeksobjecten: Geen van de woningcorporaties en externe partijen heeft het vruchtgebruik van het zonne-energiesysteem afgegeven aan een groep huurders en slechts één van de woningcorporaties en externe partijen overweegt het vruchtgebruik van het zonne-energiesysteem af te geven aan een groep huurders in een woongebouw. De Volmacht, Woonservice, Accolade en Elkien hebben nog geen zonne-energiesystemen ten behoeve van de huurders op woongebouwen. Oost Flevoland Woondiensten en BAM Energy Systems zien geen voordelen in het afgeven van het vruchtgebruik aan een groep huurders van een woongebouw. Nijestee geeft aan geen vruchtgebruik toe te passen, maar een technische manier om de elektriciteit te verdelen gebruikt. Alleen Fooq geeft aan het een goed idee te vinden om het vruchtgebruik van het zonne-energiesysteem af te geven en dit ook te overwegen.

Stichting en vereniging

Vergelijking theoretisch- en praktijkonderzoek: Indien het vruchtgebruik aan een groep huurders afgegeven wordt en het bloot eigendom bij de woningcorporatie of externe partij blijft, wordt in het theoretische onderzoek aangegeven dat tussen de woningcorporatie of externe partij en de groep huurders een stichting of vereniging kan worden geplaatst. Deze stichting of vereniging laat de verrekening van het gebruik van het zonne-energiesysteem op een correcte manier plaatsvinden. De praktijk geeft echter aan dat hier geen vraag naar is of dat er liever wordt gekeken naar een technische oplossing.

Vergelijking onderzoeksobjecten: Geen van de woningcorporaties of externe partijen overweegt in geval van het afgeven van het vruchtgebruik van het zonne-energiesysteem een stichting of

vereniging tussen de woningcorporatie of externe partij en een groep huurders te plaatsen. De Volmacht en Elkien zeggen geen zonne-energiesystemen op woongebouwen te hebben, geen vruchtgebruik af te willen geven aan een groep huurders en ook geen interesse te hebben in het plaatsen van een stichting of vereniging tussen de woningcorporatie en de huurders. Woonservice geeft aan dat zolang zij het zonne-energiesysteem op hun woongebouw alleen gebruiken voor de algemene voorziening zij geen stichting of vereniging nodig hebben. Accolade geeft aan geen gebruik te willen maken van een stichting of vereniging, maar wel van een onderlinge coöperatie. Oost Flevoland Woondiensten zegt geen gebruik te willen maken van een stichting of vereniging, omdat dit teveel geld kost. Nijestee geeft aan geen gebruik te willen maken van een stichting of vereniging, maar liever gebruik maakt van een technische oplossing. BAM Energy Systems geeft aan geen gebruik te willen maken van het afgeven van het vruchtgebruik en dus ook geen gebruik wil maken van een stichting of vereniging. Fooq geeft aan dat zij wel overwegen het vruchtgebruik af te geven, maar dit niet in combinatie met een stichting of vereniging willen doen.

Hoofdstuk 6

Conclusies en aanbevelingen

Conclusies

In de beginfase van dit onderzoek is een aantal theoretische, praktijkgerichte en analytische deelvragen opgesteld. Na het uitvoeren van theoretische, praktijkgericht en analytisch onderzoek kunnen onderstaande deelvragen beantwoord worden. Tevens kan de centrale vraag: *‘In hoeverre is het als woningcorporatie mogelijk om binnen de geldende juridische kaders een woning te verhuren die voorzien is van een zonne-energiesysteem en wat zijn hierbij mogelijke juridische knelpunten en de mogelijke gevolgen?’* beantwoord worden.

Theoretische deelvragen

‘Wat zegt de wet- en regelgeving over de verhoudingen om als woningcorporatie een woning voorzien van een zonne-energiesysteem te verhuren?’

Vanuit de Europese Richtlijn 2009/28/EG en het nationale Energieakkoord zijn doelstellingen geformuleerd. Deze doelstellingen zijn opgesteld om ervoor te zorgen dat meer woningen worden voorzien van zonne-energiesystemen. Dit is gedaan om de kosten van de steeds duurder wordende elektriciteit te drukken en te voorkomen dat andere schaarse grondstoffen worden opgebruikt. Door woningcorporaties te motiveren zonne-energiesystemen te plaatsen is in het nationale Energieakkoord een STEP-subsidieregeling geformuleerd. Daarnaast geeft de wet- en regelgeving een mogelijkheid aan om een overschot van de zelfopgewekte elektriciteit te salderen, terug te leveren of door middel van een Postcoderoos te delen met andere kleinverbruikers die aangesloten zijn bij dezelfde coöperatie.

Wanneer een woningcorporatie, externe partij of de huurder zelf een zonne-energiesysteem op het dak van een huurwoning plaatst kan er sprake zijn van natrekking. Het zonne-energiesysteem kan een geheel gaan vormen met de woning en daardoor zal het zonne-energiesysteem eigendom zijn van de woningcorporatie. Dit kan worden tegengegaan indien de externe partij of huurder een recht van opstal plaatst op het zonne-energiesysteem.

Wel is het noodzakelijk dat de woningcorporatie (of externe partij) bij plaatsing van een zonne-energiesysteem op het dak van een huurwoning rekening moet houden met de mogelijkheid om als energieleverancier gezien te kunnen worden. Wanneer de woningcorporatie als energieleverancier gezien wordt zal de woningcorporatie een vergunning aan moeten vragen, tenzij het gebruik en de opbrengsten van het zonne-energiesysteem volledig aan de huurder toebehoren.

‘Wat zegt de wet- en regelgeving over de mogelijkheden tot verrekening in geval van verhuur van een woning van een woningcorporatie die voorzien is van een zonne-energiesysteem?’

Er zijn zes verschillende mogelijkheden om het gebruik van het zonne-energiesysteem vast te leggen tussen de woningcorporatie en de huurder. De verschillende overeenkomsten kunnen een huurovereenkomst, een bruikleenovereenkomst, een bewaarnemingsovereenkomst, een leaseovereenkomst, een overeenkomst van vruchtgebruik of een overeenkomst van koop met uitgestelde levering zijn. In deze zes overeenkomsten dienen het gebruik, de mogelijke vergoeding (tegenprestatie) en de opbrengst van het zonne-energiesysteem te worden vastgelegd.

‘In hoeverre is de woningcorporatie eigenaar van de door het zonne-energiesysteem opgewekte elektriciteit en het zonne-energiesysteem zelf, en in hoeverre kan de woningcorporatie het vruchtgebruik van het zonne-energiesysteem overdragen aan zijn huurders?’

De woningcorporatie kan de elektriciteit in eigendom hebben en het eigendom overdragen zodra de elektriciteit aan de huurder geleverd wordt. Ook heeft de woningcorporatie het zonne-energiesysteem in eigendom zolang de woningcorporatie het zonne-energiesysteem zelf geplaatst heeft. Ook heeft de woningcorporatie het zonne-energiesysteem in eigendom zodra een externe partij of de huurder het zonne-energiesysteem geplaatst heeft, het zonne-energiesysteem een bestanddeel wordt van de huurwoning en geen recht van opstal heeft gevestigd op het zonne-energiesysteem. Het vruchtgebruik van het zonne-energiesysteem kan aan de huurder afgegeven worden. De woningcorporatie houdt dan het (blote) eigendom van het zonne-energiesysteem. Wanneer het vruchtgebruik aan de huurders afgegeven wordt is er een mogelijkheid om een stichting of vereniging tussen de woningcorporatie en de huurders te plaatsen. Dit kan de verrekening van het gebruik van het zonne-energiesysteem vergemakkelijken.

Praktijkgerichte deelvragen

‘In welke mate worden huurwoningen voorzien van een zonne-energiesysteem bij woningcorporaties al aangeboden en wat zijn hiervan de gevolgen?’

Vrijwel alle woningcorporaties maken gebruik van een subsidie. De STEP-subsidie is de meest genoemde subsidie en wordt door vijf van de zes geïnterviewde woningcorporaties gebruikt. Bij de geïnterviewde woningcorporaties en externe partijen worden gedeeltes van het woningbezit voorzien van zonne-energiesystemen. Het aantal zonnepanelen loopt uiteen van drie tot 34 per woning. Drie van de zes geïnterviewde woningcorporaties en één externe partij maken gebruik van een vast tarief per kWh en alle woningcorporaties en externe partijen laten hun huurders gebruik maken van de salderingsregeling. Bij de woningcorporaties en externe partijen wordt weinig zelfopgewekte elektriciteit teruggeleverd en wordt geen gebruik gemaakt van een Postcoderoos. Bij vier van de zes woningcorporaties mogen huurders eigen zonne-energiesystemen plaatsen op de huurwoningen, maar door geen van deze huurders is een recht van opstal gevestigd op het zonne-energiesysteem. Door één van de geïnterviewde externe partijen is een volmacht tot een recht van opstal opgesteld. Geen van de woningcorporaties en externe partijen heeft een vergunning om aangemerkt te kunnen worden als energieleverancier.

‘Welke vormen van verrekening worden er op dit moment gebruikt bij de huurwoningen van de woningcorporaties voorzien van een zonne-energiesysteem?’

Bij drie van de zes woningcorporaties wordt het gebruik van het zonne-energiesysteem opgenomen in de huurovereenkomst van de woning. Bij één van de twee externe partijen wordt het zonne-energiesysteem verkocht aan de woningcorporatie en wordt er tussen de woningcorporatie en de huurder een huurovereenkomst voor het zonne-energiesysteem opgesteld. Ook wordt er door één woningcorporatie en de andere externe partij gebruik gemaakt van een aparte huurovereenkomst voor het gebruik van het zonne-energiesysteem. Bij één van de zes woningcorporaties tekenen de huurders een aanvullend stuk (allonge) voor het gebruik van het zonne-energiesysteem bij de huurovereenkomst van de woning en bij een andere woningcorporaties tekenen de huurders een leaseovereenkomst.

‘Welke vormen van eigendom worden op dit moment door de onderzoeksobjecten gebruikt en wat zijn de ervaringen van de onderzoeksobjecten?’

Alle huurders van zonne-energiesystemen van de woningcorporaties en de externe partijen hebben het gebruik van het zonne-energiesysteem volledig in gebruik. De huurders worden gezien als eigenaar van de elektriciteit. Alle woningcorporaties en één van de twee externe

partijen houden het eigendom van het zonne-energiesysteem zelf in handen. De woningcorporaties denken er niet over om het vruchtgebruik af te geven, maar één van de twee externe partijen wel. Daar komt wel bij dat geen van de geïnterviewde woningcorporaties of externe partijen een stichting of vereniging tussen de woningcorporaties of externe partijen en huurders willen plaatsen.

Analytische deelvragen

‘Welke verschillen en welke overeenkomsten zijn er tussen de uitkomsten van het theoretische- en het praktijkgerichte onderzoek?’

De verschillen tussen de uitkomsten van het theoretisch- en praktijkonderzoek zijn de tarieven die zijn genoemd in beide onderzoeken. In het theoretisch onderzoek zijn lagere tarieven per kWh genoemd dan in het praktijkonderzoek, maar bij één externe partij werd een lager tarief gebruikt. Daarbij komt dat in het theoretisch onderzoek de mogelijkheden tot teruglevering benoemd worden, maar dat hier door de woningcorporaties en externe partijen in de praktijk vrijwel geen gebruik van wordt gemaakt. Ook gebruikt geen enkele woningcorporatie of externe partij de in het theoretisch onderzoek genoemde Postcoderoos. Bij een aantal van de woningcorporaties is er wel een mogelijkheid tot het in het theoretisch onderzoek genoemde natrekking, maar wordt er tot op heden door geen enkele van de woningcorporaties gebruik gemaakt van een recht van opstal. Slechts één van de twee externe partijen heeft een volmacht voor een recht van opstal opgesteld. Ook wordt het in het theoretisch onderzoek genoemde gebruik van vruchtgebruik in combinatie met een stichting of vereniging nergens bij de woningcorporaties toegepast.

De overeenkomsten tussen beide onderzoeken zijn dat alle woningcorporaties gebruik maken (of hebben gemaakt) van de in het Energieakkoord genoemde subsidies. Ook maken alle huurders naast de zonne-energie gebruik van een in het theoretisch onderzoek genoemde energieleverancier. Alle huurders doen aan saldering. Geen van de woningcorporaties en externe partijen hebben een vergunning, maar geven het gebruik van het zonne-energiesysteem uit handen aan de huurders. De overeenkomsten die de woningcorporaties en externe partijen gebruiken worden allemaal genoemd in het theoretische onderzoek en alle woningcorporaties maken gebruik van een tegenprestatie in de vorm van een verrekening. Alle huurders worden door de woningcorporaties en externe partijen gezien als eigenaar van de elektriciteit en alle woningcorporaties en één van de twee externe partijen blijven zelf eigenaar van het zonne-energiesysteem.

‘Welke verschillen en welke overeenkomsten zijn er tussen de uitkomsten van de casestudy en de interviews die verricht zijn bij de onderzoeksobjecten?’

De verschillen tussen de geïnterviewde woningcorporaties en externe partijen zijn de mate waarin zij de doelstellingen van de Richtlijn 2009/28/EG en het Energieakkoord nastreven. Ook verschillen de woningcorporaties en externe partijen in het verschillende gemiddelde van de energielabels, de hoeveelheden zonnepanelen die zij per woning plaatsen en de tarieven per kWh die zij hanteren. Ook verschillen de woningcorporaties in de mate waarin huurders zelf zonne-energiesystemen mogen plaatsen. Bij de ene woningcorporatie mag dit wel, terwijl dit bij de andere niet mag. En tot slot verschillen de woningcorporaties en externe partijen in de manier waarop zij een overeenkomst voor het gebruik van het zonne-energiesysteem opstellen en de wijze van verrekening die zij hanteren.

De overeenkomsten tussen de geïnterviewde woningcorporaties is dat alle woningcorporaties gebruik maakten (of hebben gemaakt) van een subsidie. Vrijwel alle woningcorporaties maken gebruik van de in de casestudy onderzochte STEP-subsidie. Alle huurders van de woningcorporaties en externe partijen kiezen zelf een eigen energieleverancier waarvan ook elektriciteit wordt afgenomen. Alle huurders maken gebruik van een salderingsregeling en

leveren vrijwel geen elektriciteit terug. Geen van de woningcorporaties en externe partijen maakt gebruik van een Postcoderoos en geen van de woningcorporaties of externe partijen heeft een vergunning om als energieleverancier gezien te worden. Bij de woningcorporaties die toestemming geven om een zonne-energiesysteem door een huurder laten plaatsen wordt er door dit zonne-energiesysteem niet voorzien van een recht van opstal. Slechts bij één van de twee externe partijen is een volmacht van een recht van opstal opgesteld. Bij elke woningcorporatie en externe partij wordt de huurder gezien als eigenaar van de elektriciteit en houdt de woningcorporatie en één van de twee externe partijen het eigendom van het zonne-energiesysteem. Geen van de woningcorporaties en externe partijen heeft een recht van vruchtgebruik op het zonne-energiesysteem laten vestigen. En tot slot maakt geen van de woningcorporaties en externe partijen gebruik van een stichting of vereniging tussen de woningcorporatie en de huurder of overweegt hiervan gebruik te maken.

Aanbevelingen

In de conclusies is antwoord gegeven op de centrale vraag en deelvragen. Naar aanleiding van deze conclusies kunnen een aantal aanbevelingen geformuleerd worden. Deze aanbeveling zullen worden geformuleerd aan de hand van de onderwerpen die in het theoretische-, praktijkgerichte- en analytische onderzoek zijn benoemd.

- **Europese Richtlijn en nationaal Energieakkoord:**

De woningcorporaties dienen de Richtlijn 2009/28/EG en het Energieakkoord te kennen en als leidraad voor het plaatsen van zonne-energiesystemen te gebruiken. Wanneer de doelstellingen gevolgd worden kan dit alleen maar een positieve duurzame uitpak hebben en de kans op een sanctie voor Nederland verminderen. Aan alle woningcorporaties die aan de eisen kunnen voldoen wordt aanbevolen de STEP-subsidie aan te vragen.

- **Netwerk, leveranciers en zelflevering:**

Aanbeveling is dat de woningcorporaties niet het hele dak vol met zonnepanelen leggen, maar een vast aantal zonnepanelen plaatsen. Door een vast aantal panelen te plaatsen wordt door de woningcorporatie geen uitzonderingen gemaakt voor woningen waarin bijvoorbeeld grotere gezinnen wonen. Zodoende blijft het zonne-energiesysteem op de huurwoning ook nog aantrekkelijk wanneer er in de toekomst een kleiner of groter gezin in de huurwoning gaat wonen.

- **Tarieven elektriciteit:**

Een vast tarief wordt aanbevolen om onduidelijkheid naar de huurders toe te voorkomen.

- **Saldering en terugleveren:**

Aanbevolen wordt de huurders alle zelfopgewekte elektriciteit te laten salderen en ze minimaal te laten terugleveren. Een voorkeur wordt gegeven aan zelf opgebruiken in plaats van terugleveren vanwege de veelal lage terugleververgoeding.

- **Postcoderoos:**

Aanbevolen wordt om alleen de Postcoderoos te gebruiken in dichtbevolkte gebieden. Door de vele administratieve rompslomp kan in minder dichtbevolkte gebieden (zoals in het noorden) de voorkeur gegeven worden aan individuele systemen op individuele daken. Wel is het gebruik van de Postcoderoos een aanbeveling voor woongebouwen. Door in een woongebouw één duurzame energie installatie te plaatsen kunnen door middel van de Postcoderoos alle appartementen gebruik maken van de duurzame elektriciteit.

- **Natrekking:**

Ondanks dat het door het gebrek aan jurisprudentie nog niet duidelijk is of er sprake is van natrekking zodra een zonne-energiesysteem op een dak wordt bevestigd, wordt wel aanbevolen een recht van opstal op het zonne-energiesysteem te vestigen. Zonne-energiesystemen zijn een dynamisch geheel en daardoor kan door de rechter in 2002 bepaald worden dat een zonne-energiesysteem roerend is, omdat de zonnepanelen

toentertijd bijvoorbeeld nog los op het dak lagen. Voor de toekomst kunnen zonnepanelen misschien wel het dak vormen van een woning en daardoor wordt het zonne-energiesysteem onroerend. Op deze manier zal er sprake zijn van natrekking. Door een recht van opstal te vestigen tussen de woningcorporatie en de huurder of de externe partij kan een hoop onenigheid voorkomen worden, indien er toch sprake blijkt van natrekking.

- **Vergunning:**

Wanneer de woningcorporatie het gebruik van het zonne-energiesysteem volledig in gebruik geeft aan de huurder hoeft er geen vergunning aangevraagd te worden. Wanneer dit niet het geval is dient de woningcorporatie een vergunning aan te vragen. Aanbevolen wordt om de woningcorporatie goed na te laten gaan of zij als energieleverancier gezien kunnen worden. Is er bijvoorbeeld sprake van een woongebouw met één gezamenlijk zonne-energiesysteem, dan dient de woningcorporatie wel een vergunning aan te vragen.

- **Overeenkomsten en verrekening:**

Aanbevolen wordt een huurovereenkomst op te stellen voor het zonne-energiesysteem. Deze huurovereenkomst wordt opgesteld naast de huurovereenkomst van de woning. Door beide huurovereenkomsten uit elkaar te halen hoeft er geen nieuwe huurovereenkomst opgesteld te worden indien het zonne-energiesysteem later aangebracht wordt op de woning. In deze huurovereenkomst kan een recht van vruchtgebruik opgenomen worden. Op deze manier hebben de huurders niet alleen de vaststelling dat het gebruik en de opbrengsten van het zonne-energiesysteem volledig aan hen toebehoort, maar is het ook contractueel vastgelegd. Ook wordt een vast bedrag van verrekening aanbevolen.

- **Eigendom elektriciteit:**

Om geen verwarring te laten ontstaan omtrent de levering van het eigendom van elektriciteit wordt aanbevolen een regeling in de huurovereenkomst op te stellen omtrent de overdracht van het eigendom van de elektriciteit. Dit zou bijvoorbeeld: 'Het gebruik en de opbrengsten van het zonne-energiesysteem komt volledig toe aan de huurder' kunnen zijn.

- **Eigendom zonne-energiesysteem:**

Ook omtrent het eigendom van het zonne-energiesysteem wordt aanbevolen een regeling te treffen en deze te plaatsen in de huurovereenkomst. Zodoende kan door de woningcorporatie (huurder of externe partij) te aller tijde aangegeven worden dat zij eigenaar zijn van het zonne-energiesysteem.

- **Vruchtgebruik:**

Ondanks het praktijk onderzoek wordt er in geval van een gezamenlijk zonne-energiesysteem op het dak van een woongebouw wel aanbevolen een vruchtgebruik te plaatsen op het zonne-energiesysteem. Mits er wel rekening gehouden wordt met de manier van verrekening van de opbrengsten en het gebruik van het zonne-energiesysteem.

- **Stichting en vereniging :**

De bovengenoemde opbrengsten en gebruik van het zonne-energiesysteem kunnen worden verrekend door een stichting of vereniging. Deze stichting of vereniging kan tussen de woningcorporatie en de huurders worden geplaatst. De voorkeur gaat uit naar een stichting, omdat hierbij geen kans is op hoofdelijke aansprakelijkheid.

Afkortingenlijst

De volgende afkortingen zijn gebruikt in dit onderzoek:

BW	-	Burgerlijk Wetboek
kWh	-	Kilowattuur
WBMG	-	Wet Belasting op Milieugrondslag
Btw	-	Belasting Toegevoegde Waarde
EW98	-	Elektriciteitswet 1998
Sr	-	Wetboek van Strafrecht
VVE	-	Vereniging van Eigenaren
Siebb	-	Subsidieregeling innovatieve energieprojecten bestaande bouw woningcorporaties.
Step	-	Stimuleringsregeling energieprestatie huursector
SDE+	-	Stimulering duurzame energieproductie

Bronnen-, jurisprudentie- en literatuurlijst

Van de volgende bronnen, jurisprudentie en literatuur is voor dit onderzoek gebruik gemaakt:

- Boeken:
 - L., Rodrigues Lopes, *Eigendom en beperkte rechten*, Deventer: Kluwer 2012
 - F.M.J., Verstijlen, J.P. van Loon, H.D. Ploeger, J.W. Bitter, *Energie en eigendom*, Antwerpen – Cambridge: Intersentia 2011
 - F.H.J. Mijnsen, H.D. Ploeger, C.C. van Dam, *Goederenrecht*, Deventer: Kluwer 2006
 - P. Verschuren, H. Doorewaard, *Het ontwerpen van een onderzoek*, Den Haag: Boom Lemma 2007
 - H. J., Rossel, *Huurrecht algemeen*, Deventer: Kluwer 2011
 - G. A. F. M., van Schaaijk, *Praktijkgericht juridisch onderzoek*, Den Haag: Boom Juridische uitgevers 2011
 - A.S., Hartkamp, *Vermogensrecht voor de rechtspraak*, Deventer: Kluwer 2005
 - D. Meulemans, *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal*, Antwerpen-Apeldoorn: Maklu 1998
- Jurisprudentie:
 - Arrest Ontvanger/Rabobank Terneuzen-Axel (Het Portacabin-arrest); HR, 31 oktober 1997, ECLI:NL:HR:1997:ZC2478, NJ 1998,97
 - Arrest St. Barbara/Aartsbisdom Utrecht (Het Grafteken-arrest); HR, 25 oktober 2002, ECLI:NL:HR:2002:AE6999, NJ 2003, 241
 - BTL Lease B.V./Van Summeren-arrest; HR, 18 november 2005, ECLI:NL:HR:2005:AT8241, NJ 2006, 151
 - Elektriciteitsarrest; HR 23-05-1921, NJ 1921, 564 (geen ECLI)
 - GH, 28 april 2014, ECLI:NL:GHAMS:2015:1595, 200.145.847/01
 - Rb, 2 april 2002, ECLI:NL:RBZLY:2002:HAZA013, NJK 2002, 38, BB 2003/819
 - Rb, 21 mei 2014, ECLI:NL:RBMNE:2014:1875, NJF 2014, 307
- Tijdschriftartikelen:
 - S.C.A. Nierop, 'Nederlands Tijdschrift voor Energierecht: Het zonnepaneel belicht- de ontwikkeling van een juridisch kader' 2012/04, p. 1.
 - E, van Gastel, 'Solar Magazine' 2014/04, p. 7.
- Internetsites:
 - Aedes, *400 miljoen subsidie voor betere energieprestatie huurwoningen*, geplaatst op 12-24-2014, <http://www.aedes.nl/content/artikelen/bouwen-en-energie/energie-en-duurzaamheid/395-miljoen-subsidie-voor-betere-energieprestatie-.xml>
 - Agentschap NL, *Zonnestroom en de Nederlandse wetgeving*, juni 2012, http://www.rvo.nl/sites/default/files/Zonnestroom%20en%20de%20Nederlandse%200wetgeving_0.pdf
 - Atrive, *Juridische mogelijkheden zonnestroominstallaties*, 29-08-2014, [http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:KHJK9Q8TAtw\]:www.atrive.nl/~media/Atrive/Files/Dossier%2520zonnig%2520huren/postcoderoos%2520ronald/Juridische%2520mogelijkheden%2520zonnestroominstallaties-30082014.ashx+&cd=1&hl=nl&ct=clnk&gl=nl](http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:KHJK9Q8TAtw]:www.atrive.nl/~media/Atrive/Files/Dossier%2520zonnig%2520huren/postcoderoos%2520ronald/Juridische%2520mogelijkheden%2520zonnestroominstallaties-30082014.ashx+&cd=1&hl=nl&ct=clnk&gl=nl)
 - Cogas, *Coverstory: duurzaam opgewekte energie, de rol van de netbeheerder*, geraadpleegd op 27-05-2015, <http://www.cogas.nl/duurzaam-opgewekte-energie-de-rol-van-de-netbeheerder/>
 - Energieakkoord SER, *Energieakkoord*, geraadpleegd op 16-04-2015, <http://www.ipo.nl/files/3014/1078/4462/SER-Energieakkoord-duurzame-groei.pdf>

- Energieleveranciers, *Netbeheerders maken transport van energie mogelijk*, geraadpleegd op 16-04-2015, <http://www.energieleveranciers.nl/netbeheerders>
- EScoNetwerk, *Wat is een ESco?*, geraadpleegd op 11-05-2015, <http://www.esconetwerk.nl/Wat-is-een-ESCo>
- De Rijksoverheid, *Duurzame energie*, geraadpleegd op 05-01-2015, <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/duurzame-energie/meer-duurzame-energie-in-de-toekomst>
- KTIWTI, *Werking van zonnepanelen*, geraadpleegd op 19-05-2015, <http://www.kti-wti.be/producten-diensten/zonnepanelen/hoe-werken-zonnepanelen/>
- Milieu centraal, *Energiebronnen*, geraadpleegd op 20-05-2015, <http://www.milieucentraal.nl/klimaat-en-aarde/energiebronnen/>
- Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, *Grootste deel STEP-Subsidie gaat naar woningcorporaties*, laatst gewijzigd op 6-03-2015, <http://www.rvo.nl/actueel/nieuws/grootste-deel-step-subsidie-gaat-naar-woningcorporaties>
- Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, *Stand van zaken budget Stimuleringsregeling energieprestatie huursector (STEP)*, geraadpleegd op 19-05-2015, <http://www.rvo.nl/subsidies-regelingen/step/stand-van-zaken>
- J, Chaudron, *Trouw: de verdieping, 'Nederland gaat Europese doelstelling niet halen'*, geplaatst op 08-10-10, http://www.trouw.nl/tr/nl/4324/Nieuws/article/detail/1813072/2010/10/08/rsquo-Nederland-gaat-Europese-doelstellingen-niet-halen-rsquo.dhtml?cw_agreed=1
- Van Schöll advies, *Postcoderoos: net niet collectief salderen*, 19-11-2013, <https://www.woningcorporaties.nl/nieuws/postcoderoos-net-niet-collectief-salderen>
- Zonnepanelen.net, *Postcoderoos voor lokale energie-installaties, wat is dat?*, geraadpleegd op 21-04-2015, <http://www.zonnepanelen.net/postcoderoos/>
- Wetgeving:
 - Het burgerlijk wetboek:
 - Boek 2
 - Boek 3
 - Boek 5
 - Boek 7
 - Elektriciteitswet 1998
 - Wet Belastingen op Milieugrondslag
 - Wetboek van Strafrecht
- Richtlijnen:
 - Richtlijn 2009/28/EG
- Staatscouranten:
 - Regeling van de Minister van Economische Zaken van 22-01-2015, nr. 2015-WJZ/15006470, Stcrt 2014
 - Regeling van de Minister voor Wonen en Rijksdienst van 16-06-2014, nr. 2014-0000293800, Stcrt 2014
 - Regeling van de Minister voor Wonen en Rijksdienst van 12-12-2014, nr. 2014-0000667329, Stcrt 2014

Bijlagen

Bijlage 1

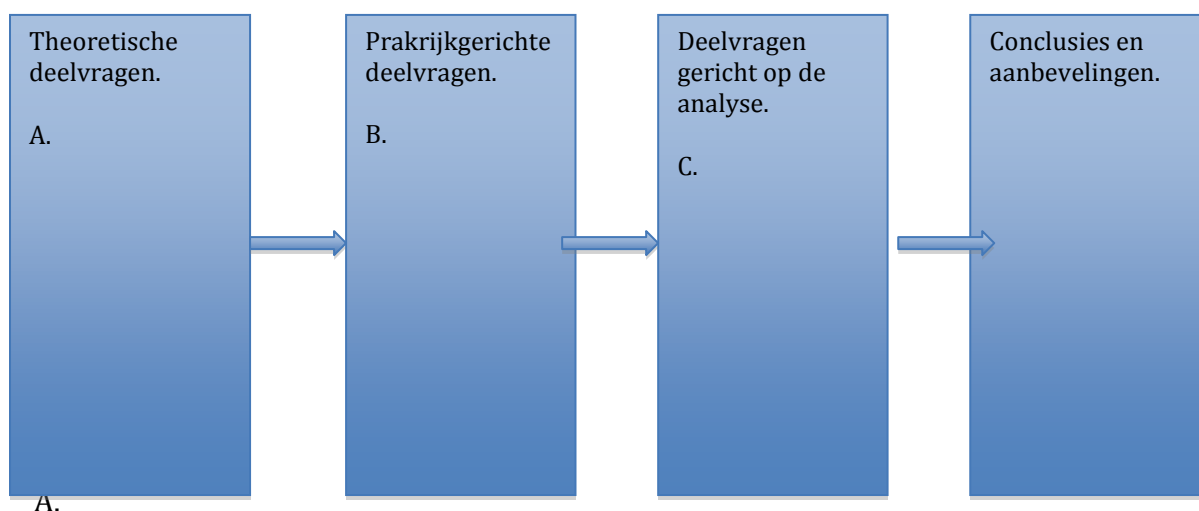
Het onderzoekmodel

De doelstelling: 'Het doen van aanbevelingen aan het Kenniscentrum Energie rondom de wijze waarop woningcorporaties op een juridisch correcte manier⁶⁷ een zonne-energiesysteem kunnen (laten) plaatsen op de daken van de huurwoningen van een woningcorporatie.'

Door:

Het in kaart brengen van de juridische mogelijkheden tot verhuur van woningen van woningcorporaties die voorzien zijn van een zonne-energiesysteem door middel van het analyseren van wet- en regelgeving en jurisprudentie, tevens door middel van casestudy en in de vorm van interviews bij woningcorporaties, tezamen met het afnemen van interviews bij externe partijen.'

De centrale vraag: 'In hoeverre is het als woningcorporatie mogelijk om binnen de geldende juridische kaders een woning te verhuren die voorzien is van een zonne-energiesysteem en wat zijn hierbij mogelijke juridische knelpunten en de mogelijke gevolgen?'



- A. In dit deel van mijn afstudeeronderzoek zal ik de theoretische deelvragen zoals beschreven in punt 5 van dit onderzoeksopzet beantwoorden. Tijdens het beantwoorden van theoretische deelvragen zullen nog een aantal kwesties onbeantwoord blijven. Dit zijn de onderzoekspunten. De onderzoekspunten zal ik verder onderzoeken in de B component.
- B. In component B zal ik de verschillende onderzoekspunten die zijn ontstaan in component A onderzoeken. Dit zal ik doen door middel van afnemen van interviews bij verscheidene woningcorporaties en externe partijen die zonne-energiesystemen plaatsen. Tevens zal een casestudy uitgevoerd worden. Met de antwoorden op de onderzoekspunten die in component A ontstaan zijn zal ik ook de praktijkgerichte vragen (uit hoofdstuk 1) beantwoorden.

⁶⁷ Met juridisch correcte manier doel ik op een manier die strookt met wet- en regelgeving.

- C. Bij de analytische deelvragen zal ik de antwoorden van de theoretisch gerichte en de praktijkgerichte deelvragen tegen elkaar afwegen. Zo wil ik uitzoeken in hoeverre de antwoorden op het theoretische en praktijkgerichte deel op elkaar aansluiten en waar de mogelijke verschillen zitten. Ook wil ik de verschillen tussen de verschillende onderzoeksobjecten analyseren.

Tot slot ga ik mijn afstudeeronderzoek afsluiten met verschillende conclusies en aanbevelingen. Deze conclusies en aanbevelingen zal ik afleiden uit de antwoorden op de theoretische-, praktijkgerichte- en analyserende deelvragen. De conclusies zullen antwoord geven op de centrale vraag en de aanbevelingen zullen antwoord geven op de doelstelling.

Bijlage 2

Vragenlijst voor de interviews

Onderstaande vragen zijn geformuleerd naar aanleiding van de subtitels uit het theoretische onderzoek.

- Europese Richtlijn en nationaal Energieakkoord
 1. In hoeverre wordt er rekening gehouden met de doelstellingen die worden genoemd in de Richtlijn en het Energieakkoord?
 2. In hoeverre zijn de Richtlijn en het Energieakkoord een aanmoediging geweest om zonne-energiesystemen op de huurwoningen te plaatsen?
 3. Wordt er door het onderzoeksobject gebruik gemaakt van een subsidie?
- Netwerk, leveranciers en zelflevering
 1. Hoeveel zonnepanelen krijgt de huurder bevestigd op het dak van de huurwoning en hoeveel kWh leveren deze panelen op?
 2. In welke mate wordt er door de huurders gebruik gemaakt van een energieleverancier?
- Tarieven elektriciteit
 1. Gebruiken de woningcorporaties (en externe partijen) per zelfopgewekte, geleverde kWh een bepaald tarief?
 - a. En zo ja, welk tarief wordt er gebruikt?
- Salderen en terugleveren
 1. In welke mate wordt er door de huurders gesaldeerd en teruggeleverd?
- De Postcoderoos
 1. Wordt er door de woningcorporatie (en externe partijen) gebruik gemaakt van de Postcoderoos?
 - a. Zo ja, wat zijn de ervaringen?
 - b. Zo nee, waarom niet en wordt dit wel overwogen?

Bij deze vraag moet rekening gehouden worden met de gevolgen zodra een woningcorporatie subsidie ontvangt.

- Natrekking
 1. Wordt er bij plaatsing van een zonne-energiesysteem (door een ander dan de woningcorporatie) op een huurwoning van de woningcorporaties rekening gehouden met de gevolgen van natrekking?
 - a. Zo ja, wordt deze wel eens tegengegaan door bijvoorbeeld een recht van opstal te vestigen?
- Vergunningen
 1. Hebben de woningcorporaties (en externe partijen) een vergunning om als energieleverancier gezien te kunnen worden?
- Overeenkomsten en verrekening
 1. Welke overeenkomsten worden door de woningcorporaties (of externe partijen) gebruikt voor het zonne-energiesysteem?
 - o Mogelijke antwoorden zijn:
 - Een huurovereenkomst
 - Bruikleen
 - Bewaarneming

- Leasing
 - Vruchtgebruik
 - Koop met uitgestelde levering
2. Wat voor model wordt er door de woningcorporaties (of externe partijen) gebruikt om verrekening plaats te laten vinden?
 - Ofwel: Welk bedrag betalen de huurders voor het gebruik van het zonne-energiesysteem?
- Eigendom van elektriciteit
1. In hoeverre houden de woningcorporaties (en externe partijen) rekening met de eigendomsoverdracht van elektriciteit?
 - a. → En hoe wordt hier mee omgegaan?
- Eigendom van het zonne-energiesysteem
1. In hoeverre behouden de woningcorporaties (en externe partijen) zelf het eigendom van het zonne-energiesysteem?

Deze vraag zal worden gecombineerd met de volgende vraag.

- Bloot eigendom en vruchtgebruik
1. In hoeverre denken de woningcorporaties (en externe partijen) na over het zelf behouden van het bloot eigendom en het afgeven van het vruchtgebruik aan de huurders?
 2. → Vindt deze vorm van eigendom al plaats bij de woningcorporaties (en externe partijen)?

Deze vraag kan worden gecombineerd met de volgende vraag.

- Stichting en vereniging
1. In hoeverre wordt er gebruik gemaakt van een stichting of vereniging indien het vruchtgebruik wordt afgegeven aan de huurders?
 - a. Indien er geen gebruik gemaakt wordt van een stichting of vereniging, wordt dit dan wel overwogen?

Bijlage 3

ENERGIECONVENANT DRENTHE 2015-2020
DRENTSE WONINGCORPORATIES EN PROVINCIE DRENTHE

ENERGIECONVENANT DRENTHE 2015-2020

DRENTSE WONINGCORPORATIES EN PROVINCIE DRENTHE

Aanleiding

Toen de Drentse woningcorporaties en de Provincie Drenthe in 2007/2008 een Energieconvenant afsloten, waren zij pioniers: het was de eerste keer dat een provincie met de woningcorporaties concrete afspraken maakte over energieverbruik en energetische kwaliteit. Bij deze overeenkomst legden partijen ook de verantwoordelijkheid voor en de wijze van monitoring vast. Het resultaat van deze afspraken was; een wijze van monitoring die de ontwikkelingen inzichtelijk maakte en via de jaarlijkse monitoringsreportages een beeld gaf van de energetische kwaliteit van de bestaande voorraad corporatiewoningen, zoals dat er nog in geen enkele andere provincie was. Uit de eindevaluatie van 2014 blijkt tevens een vermindering van het energiegebruik met 8% en een besparing van de CO₂-emissie van 8,5%.

Met het nieuwe energieconvenant 2015-2020 willen de woningcorporaties en de provincie Drenthe opnieuw afspraken maken om aan de slag te gaan, ondanks een situatie waarin de (financiële) mogelijkheden van corporaties onder druk staan.

Drentse duurzaamheid in de lift

De Drentse woningcorporaties willen het energieprogramma voor de komende 5 jaar opschalen. In het vorige convenant was vooral veel aandacht voor de labelstappen. Met een nieuwe koers willen wij bredere doelen stellen dan alleen energie. We gaan inzetten op de volgende 4 doelen:

1. Bewust omgaan met het gebruik van (schaarse) grondstoffen

Er zal een eerste aanzet worden gegeven m.b.t. de (niet oneindige) beschikbaarheid van onze (schaarse) grondstoffen. Bij de totale exploitatie zal worden gelet op hergebruik en het toepassen van vernieuwbare bronnen. Resultaten van deze aanpak zullen zichtbaar worden gemaakt.

2. Energiekwaliteit van de woningen in beeld brengen en verder verbeteren

De corporaties blijven de komende jaren investeren in hun woningvoorraad, om deze verder te verduurzamen. Via landelijke programma's als "De Stroomversnelling", "Slim & Snel", "Reimarkt", e.d. willen de corporaties op dit thema innoveren in hun aanpak.

3. Verhogen van kennis en bewustwording bij bewoners

Naast passende innoverende maatregelen zal ook aan het bewustzijn van de huurder gewerkt moeten worden, om inzicht te krijgen in het verbruik. Tot op heden is het gebruikelijke moment van bewustzijn er bij de jaarlijkse eindafrekening van het energiebedrijf. Door gebruik te maken van "slimme meters" en de bijbehorende internettoepassing wordt de huurder in staat gesteld het energieverbruik continu te volgen.

4. Beheersbare woonlasten

Woningcorporaties hebben als missie het realiseren van betaalbare huisvesting voor hun doelgroep. De corporaties zullen nog meer dan in het verleden inzetten op de betaalbaarheid. We sturen op die onderdelen die we rechtstreeks kunnen beïnvloeden. Dat betekent focus op zowel de huurprijzen als de energielasten. We blijven daarbij afhankelijk van de effecten van landelijk beleid en het aandeel gemeentelijke lasten, als onderdeel van de totale woonlasten.

Afspraken

Om een actieve bijdrage te leveren aan de doelen maken de provincie en de corporaties de volgende afspraken, waarbij de aanpak per corporatie kan verschillen:

1. *Corporaties gaan bewust om met het gebruik van (schaarse) grondstoffen.* Corporaties zullen gebruik maken van de methode zoals verplicht bij de omgevingsvergunning en leveren gegevens aan t.b.v. de monitoring hiervan.
2. *Corporaties gaan door met de verbetering van energielabels.* We streven naar een gemiddeld energielabel op niveau B in 2020. Vanwege aangepaste regelgeving ("Nader Voorschrift") gaan de energielabels wijzigen in een energie-index. Er worden daarom geen nieuwe exacte doelstellingen afgesproken. De monitoring zal jaarlijks worden uitgevoerd op basis van nog te bepalen vergelijkbare ijkpunten.
3. *Corporaties stellen zich actief op om de bewustwording bij huurders te vergroten.* We stimuleren de uitrol van slimme meters en de bijpassende internettoepassingen voor het bij bewoners zichtbaar maken van het energiegebruik. Voor nieuwe huurders wordt de energieprestatie van woningen in beeld gebracht, zodat zij bewuster kunnen kiezen.
4. *Corporaties werken aan betaalbaarheid.* We streven er naar de totale woonlasten voor huurders beheersbaar te houden. We sturen hiervoor op de huurcomponent in combinatie met de energiecomponent van woningen.
5. *Corporaties en provincie stimuleren innovatie.* We dagen de markt uit voor productinnovatie op onderdelen zoals:
 - a) Energieneutrale / Nul-op-de-meter renovaties
 - b) Modulair en flexibel bouwen (flexibiliteitsverhoging)
 - c) Duurzame grondstoffen en hergebruik van materialen
6. *Corporaties en provincie nemen obstakels weg.* We werken aan het wegnemen van obstakels in regelgeving, vergunningverlening en eigen processen.
7. *De provincie neemt regie op de uitvoering van het convenant en is verantwoordelijk voor de monitoring.* Zij komt hiertoe, in overleg met de corporaties, met een plan van aanpak waarin wordt uitgewerkt hoe op alle 4 doelen de monitoring vorm en inhoud kan krijgen. De corporaties leveren t.b.v. de monitoring gegevens aan en rapporteren over hun jaarlijkse projecten, programma's en initiatieven die bijdragen aan de doelen en afspraken.

Op initiatief van de provincie zal jaarlijks een gezamenlijke bijeenkomst plaatsvinden waarin de totale voortgang wordt besproken: monitoren van de resultaten, behalen van doelen, uitwisselen van kennis en ervaringen, etc.

De eerste gezamenlijke bijeenkomst, waarin ook het plan van aanpak 'monitoring' zal worden besproken en vastgesteld, vindt plaats in het 2^e kwartaal van 2015.

De woningcorporaties zullen, in samenwerking met de provincie, bijdragen aan een bredere kennis met betrekking tot de doelen en inzet van alternatieve middelen, door themabijeenkomsten, campagnes en via publicaties. We sluiten zoveel mogelijk aan bij bestaande platforms.

Getekend in de "Green Planet" te Pesse,

Datum: 5 maart 2015

Namens,



Domine
Brenthe

Naam

Immanuelson

Handtekening

