

Ministerie van Economische Zaken
en Klimaat

> Retouradres Postbus 20401 2500 EK Den Haag

De Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Prinses Irenestraat 6
2595 BD DEN HAAG

**Directoraat-generaal Klimaat
en Energie**

Directie Energiemarkt

Bezoekadres

Bezuidenhoutseweg 73
2594 AC Den Haag

Postadres

Postbus 20401
2500 EK Den Haag

Overheidsidentificatienr

00000001003214369000

T 070 379 8911 (algemeen)

F 070 378 6100 (algemeen)

www.rijksoverheid.nl/ezk

Ons kenmerk

DGKE-DE / 33603129

Bijlage(n)

1

Datum 12 juli 2023
Betreft Geactualiseerd onderzoek naar de businesscase van zonnepanelen in
de huursector

Geachte Voorzitter,

Ik hecht er veel belang aan dat ook huurwoningen van zonnepanelen worden voorzien: dit draagt bij aan verduurzaming van de woningvoorraad, waardoor onze klimaatdoelstellingen dichterbij komen. Tegelijkertijd profiteren huurders daarbij van een lagere energierekening, wat extra belangrijk is bij de huidige hoge energieprijzen. Daarom heb ik dit voorjaar aangegeven samen met de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening 100 miljoen euro vrij te maken om bij te kunnen dragen aan zonnepanelen op huurwoningen¹, indien het wetsvoorstel afbouw salderingsregeling wordt aangenomen. Dit draagt bij aan het benutten van het potentieel voor de aanleg van zonne-energie op daken van huurwoningen zodat nog meer huurders kunnen profiteren van de voordelen van zonnepanelen.

Ter invulling van een regeling hiervoor, heb ik het (in 2020 in opdracht van Aedes uitgevoerde) onderzoek naar de businesscase voor zonnepanelen in de huursector laten actualiseren². In deze brief licht ik toe wat de belangrijkste verschillen zijn tussen de onderliggende businesscase voor zonnepanelen bij de koop- en de huursector die uit dit onderzoek zijn gebleken. Het onderzoek geeft een goed beeld van de belangrijkste factoren die invloed hebben op de businesscase en geeft een bandbreedte voor de meerkosten die hierbij spelen in de periode tot 2030. Met de actualisatie van het onderzoek geef ik invulling aan de motie van de leden Boucke en Grinwis³.

Besparingsverdeling in de huursector

Een belangrijk verschil tussen de businesscase van zonnepanelen in de koop- en huursector is dat de opbrengsten van de zonnepanelen in de huursector verdeeld worden tussen huurder en verhuurder. Dit is de split incentive: de verhuurder investeert en de huurder profiteert van de zonnepanelen op zijn dak. Verhuurder en huurder maken afspraken over de besparingsverdeling: een deel van de opbrengsten vloeit terug naar de verhuurder middels een verhoging van de huur- of servicekosten terwijl de huurder door de zonnepanelen een lagere

¹ Kamerstuk 32 847, nr. 1048.

² De effecten van het wetsvoorstel 'afbouw salderingsregeling kleinverbruikers' voor de huursector, Fakton, 2023

³ Kamerstuk 35 594, nr. 39.

energierekening geniet. De businesscase kan uit als er dusdanige afspraken gemaakt worden dat de verhuurder de investering binnen gangbare tijd terugverdient en dat de huurder genoeg financieel voordeel ervaart om in te kunnen stemmen met de installatie van de zonnepanelen.

Naast het financiële aspect, spelen ook andere factoren een rol bij de uitrol van zonnepanelen in de huursector. Zo geldt het instemmingsrecht; bij een huurcomplex geldt dat een verhuurder alleen zonnepanelen kan plaatsen als ten minste 70% van de huurders binnen dat complex daarmee hebben ingestemd. Met het oog op het belang van betaalbaarheid, een versterking van de positie van de betrokken huurder en het gewenste tempo van verduurzamingstrajecten van huurcomplexen wordt het instemmingsrecht aangepast. Een wetsvoorstel hiertoe is nu in voorbereiding.

Actualisatie onderzoek businesscase zonnepanelen in de huursector

Met de financiële bijdrage van 100 miljoen euro wordt er bijgedragen aan de verdere groei van zonnepanelen op huurwoningen. Dit kan door het verlagen van de investeringskosten waardoor de verhuurder uit kan met een lagere vergoeding van de huurder. Zo wordt instemming door huurders makkelijker gemaakt. Ik zal de inzichten uit het geactualiseerde onderzoek gebruiken om een regeling hiervoor verder vorm te geven.

Ik hecht eraan om gezamenlijk met de sector te komen tot een optimale uitwerking van de inzet van deze financiële bijdrage. Daarom heb ik zowel voorafgaand aan het onderzoek als op basis van de eerste resultaten met Aedes van gedachten gewisseld. Verder is er aangesloten bij het eerder in opdracht van Aedes door Fakton uitgevoerde onderzoek naar de businesscase van zonnepanelen⁴ en het meest recente onderzoek van TNO⁵ over de terugverdientijden van zonnepanelen. Op basis hiervan is een additioneel scenario geformuleerd en is nader gekeken naar de fiscale aspecten. Het finale rapport geeft voor een basisscenario inclusief uitgebreide gevoeligheidsanalyse en het additionele scenario weer hoe de businesscase uit zou kunnen. Aangezien dit additionele scenario gevoeligheden combineert waarmee de kosten hoger uitvallen, wordt dit omschreven als het "conservatieve" scenario.

Besparingsverdeling belangrijkste knop om aan te draaien

Het onderzoek geeft inzicht in zowel de opbrengsten van zonnepanelen voor de verhuurder, middels projectrendement en netto contante waarde, als voor de huurder, middels de jaarlijks lagere energiekosten. Zoals eerder aangegeven zal er geïnvesteerd worden als er een dusdanige besparingsverdeling afgesproken kan worden dat beide partijen voldoende voordeel genieten van de zonnepanelen. Een relevant aspect bij deze afspraak is dat er btw afgedragen dient te worden over het deel van de opbrengsten dat via de huurder naar de verhuurder gaat. Of deze btw ten laste komt van de huurder of van de verhuurder zal van invloed zijn op de opbrengsten voor die partij. Beide mogelijkheden zijn onderzocht.

⁴ Onderzoek naar de businesscases voor zonnepanelen in de corporatiesector, Fakton, 2020

⁵ Update effect afbouw salderingsregeling op de terugverdientijd van investeringen in zonnepanelen, TNO, 2022

In het basisscenario wordt er uitgegaan van een besparingsverdeling waarbij 80% van de opbrengsten van de zonnepanelen terugvloeit naar de verhuurder middels een verhoging van de huur- of servicekosten en 20% van de opbrengsten terugkomt in een lagere energierekening voor de huurder. In dit scenario is het voor de verhuurder in beide gevallen met betrekking tot de btw aantrekkelijk om te investeren. De jaarlijkse opbrengsten voor de huurder zullen in ieder geval bij de mogelijkheid waarin de btw ten laste komt van de huurder echter te laag zijn om in te stemmen. Tegelijkertijd lijkt er in beide mogelijkheden wat betreft de btw ruimte te zijn in de besparingsverdeling, waarbij de afspraak zodanig gemaakt kan worden dat een groter deel van de opbrengsten ten voordele kan komen van de huurder zonder dat dit de businesscase voor verhuurders te veel drukt.

In het additionele scenario wordt naast het doen van meer conservatieve aannames, de besparingsverdeling op een 60/40 verdeling gezet tussen verhuurder en huurder. In dit geval is er, ongeacht welke partij de btw afdraagt, een bepaalde periode waarin het voor de verhuurder minder aantrekkelijk is om te investeren in zonnepanelen. Het is de vraag of de verhuurder in dit geval kan schuiven met de besparingsverdeling om zo een groter deel van de opbrengsten terug te laten vloeien zonder dat dit ten koste gaat van het draagvlak bij de huurder.

Vervolgstappen

Ik wil zoveel mogelijk huurders de kans geven om te profiteren van duurzame energie middels zonnepanelen. Redenerend vanuit het voor instemming benodigde voordeel voor de huurder, kan er op basis van de onderzoeksresultaten bezien worden hoe de financiële bijdrage van 100 miljoen euro ingezet kan worden om verhuurders te ondersteunen bij het uitrollen van zoveel mogelijk zonnepanelen op huurwoningen. In de komende periode zal ik samen met de betrokken partijen verder uitwerken hoe de regeling vormgegeven kan worden zodat deze, parallel aan het in werking treden van de afbouw van de salderingsregeling in 2025, van start kan gaan. Uiteindelijk wil ik dat iedereen, dus ook huurders, kan profiteren van de voordelen van zonnepanelen.

R.A.A. Jetten
Minister voor Klimaat en Energie