



Amsterdam, 25 november 2019

**Reactie van Vastgoed Belang op het Concept “Omvorming van de salderingsregeling voor kleinverbruikers” van 28 oktober 2019**

Geachte heer, mevrouw,

Vastgoed Belang is de vereniging van particuliere beleggers in vastgoed. Met ruim 5.000 leden vertegenwoordigt de vereniging een brede groep verhuurders en beleggers in vastgoed; van kleine beleggers met enkele panden, tot grote ondernemers met bedrijfsmatige vastgoedportefeuilles. Onze leden verhuren woningen, kantoor- en winkelvastgoed of een combinatie daarvan. Vastgoed Belang en haar leden streven ernaar om duurzaam en maatschappelijk verantwoord te beleggen in vastgoed tegen een redelijk rendement.

*Zorgen over de consequenties van de afbouw van de salderingsregeling.*

Vastgoed Belang onderschrijft de zorgen over- en voor een deel de wijzigingsvoorstellen zoals verwoord in de ‘Reactie op Voorstel Wijziging van de salderingsregeling’ van de stroomversnelling. Op bij de punten 1 en 2 van de door Stroomversnelling aangedragen voorstellen tot wijziging plaatsen wij echter enkele kanttekeningen en doen wij een alternatief voorstel tot wijziging.

Streefwaarden voor dakisolatie zijn nog niet definitief vastgesteld. Standaard geldt voor de gehele woning en is niet uitsluitend afhankelijk van het niveau van de dakisolatie. Bovendien hoeven de panelen niet perse op de daken te liggen. Soms is dat zelfs niet mogelijk omdat de dakconstructie daar helemaal niet geschikt voor is. Ze kunnen bijvoorbeeld ook aan de gevel hangen of in de tuin zijn opgesteld. Een koppeling met de isolatiewaarde van het dak is daarom géén logische koppeling. Ook bij andere oplossingen is of wordt geïnvesteerd in de installatie. Dat kan in sommige gevallen zelfs duurder uitpakken dan panelen op een dak dat daarvoor wel geschikt is. Indien (in geval van huurwoningen) de businesscase voor het plaatsen van zonnepanelen door de afbouw van de salderingsregeling niet meer rond komt ontstaat een risico dat ook de isolatie van het dak verder wordt uitgesteld tot het moment dat bijvoorbeeld groot onderhoud aan het dak aan de orde komt.

Vastgoed Belang stelt voor in alle gevallen een salderingsquotum van 6000 kWh aan te houden, dus ook indien het dak wel voldoet aan de (nog te bepalen) streefwaarde voor daken maar de rest van de constructies nog niet. Indien de opgewekte stroom gebruikt wordt voor bijvoorbeeld een warmtepomp voor verwarming en/of warm water wordt ook de beoogde reductie van aardgasverbruik en CO2 bereikt. Op die manier kan een even grote bijdrage geleverd worden aan het

bereiken van de doelen, zelfs indien het niet mogelijk is onderdelen van het gebouw te laten voldoen aan de streefwaardes of de standaard.

Vastgoed Belang stelt op eigen titel voor om in plaats van de voorgestelde afbouwregeling de regeling zo vorm te geven dat gedurende de eerste 7 jaar (nu de gemiddelde terugverdiensijd) na ingebruikname van zonnepanelen nog volledig kan worden gesaldeerd en daarna over te gaan naar de vergoedingsregeling zoals omschreven in punt 5 van de voorstellen van 'Stroomversnelling'. Er blijft dan een voldoende prikkel aanwezig om te investeren in zonnepanelen en daarmee een bijdrage te leveren aan het terugdringen van fossiel energiegebruik.