

Betreft: reactie internetconsultatie servicekosten, specifiek t.a.v. zonnepanelen

Van: Maarten Corpeleijn, onafhankelijk adviseur zonnepanelen voor verhuurders en huurders (advies aan 50 corporaties)

Datum: 14 oktober 2025

Managementsamenvatting

De regeling is onduidelijk in reikwijdte. Niet wordt vermeld of dit maximum geldt voor nieuwe of ook bestaande installaties. Daarmee ontstaat onzekerheid over lopende afspraken tussen huurders en verhuurders, en over installaties die eigendom zijn van derden (zoals Wocozon).

De voorgestelde vergoeding dekt de werkelijke kosten niet. Dit reken ik voor met praktijkcijfers. Voor nieuwe installaties ontstaat er nu een negatief rendement van -1% op investeringen, terwijl corporaties doorgaans $3-4\%$ rendement moeten behalen.

Aanpassing voor bestaande installaties zou corporaties jaarlijks circa € 30 miljoen kosten, ook dit reken ik voor.

Voor huurders is het effect van aanpassing van de saldering onduidelijk. De berekeningen waarop de € 2 is gebaseerd gaan voorbij aan veel zaken, o.a. aan het feit dat de vermogens van panelen variëren van 190 tot 430 wattpiek en dat er bij kleinere installaties vaak veel meer direct verbruik is. daarbij is 2 euro per paneel per maand te generiek.

De “netto-levering”-route is juridisch en technisch onuitvoerbaar: alleen de huurder heeft inzicht in de netto-data van de slimme meter, en het verplicht delen daarvan zou strijdig zijn met privacywetgeving. Bovendien mogen woningcorporaties zich niet als energieleverancier opstellen; dit verdient toetsing door de Autoriteit Woningcorporaties.

Aanbevelingen:

- Leg pas een maximum vast als de nieuwe regels rond saldering en teruglevering voor alle zonnepaneelbezitters duidelijk zijn.
- Behoud bestaande afspraken (overgangsrecht). Of: geef een structurele compensatie van circa € 30 miljoen per jaar aan corporaties die de verlaging moeten doorvoeren.
- Voorkom dat nieuwe installaties financieel onaantrekkelijk worden.

L.S.,

In reactie op de internetconsultatie servicekosten d.d. 1 oktober 2025 reageer ik als volgt.

Ondergetekende:

- is 24 jaar werkzaam voor verhuurders en huurdersorganisaties rond energiebesparing en duurzame energie.
- werkt sinds 2012 voor verhuurders en huurdersorganisaties specifiek rond zonnepanelen, als onafhankelijk adviseur.
- is betrokken bij beleidsvorming, aanbestedingen, promotiecampagnes, contractbeheer, monitoring en beheer bij zo'n 50 woningcorporaties.
- Heeft regelmatig overleggen tussen huurdersorganisaties en verhuurders begeleid
- Is sparringspartner in deze voor Aedes en de huurcommissie

Ondergetekende gaat specifiek in op:

- de voorgestelde vergoeding van maximaal 2 euro per zonnepaneel per maand, zoals benoemd in artikel 3, vierde bullit.
- de andere route waarin uit wordt gegaan van de netto geleverde energie.

Maatregel 2 euro per paneel per maand.

1. Zijn de voorgestelde rekenregels en maximumbedragen in percentage duidelijk en praktisch?

Ja, ze zijn heel duidelijk. Echter niet duidelijk is of dit alleen geldt voor nieuwe installaties of ook voor bestaande. Indien ook voor bestaande is niet duidelijk:

- Gaat deze regeling boven afspraken die huurder en verhuurder in goed overleg en met vol verstand met elkaar hebben gemaakt?
- Heeft de regeling ook betrekking op installaties in eigendom van derden (denk aan partijen zoals Wocozon die 16,5 cent per kWh vragen). Zoja, wie draait op voor het verlies: Wocozon of de corporatie?
- Welke dekking voor het verlies aan inkomsten bij corporaties en eventuele derden heeft de minister voor ogen? Ik kom op een kostenderving voor woningcorporaties van 30 miljoen euro per jaar. Hoe kom ik hieraan:
 - Eind 2024 had ruim een half miljoen woningen zonnepanelen¹.
 - Mijn schatting is dat zeker 2/3^e hiervan een vergoeding vraagt van 3 a 3,5 euro per paneel per maand bij 6 panelen. $2/3^e \times 500.000 = 333.000$ woningen waar een dergelijke bijdrage wordt gevraagd
 - 3,25 euro per paneel gemiddeld nu min 2 euro te vragen = 1,25 euro per paneel per maand verlies voor corporaties.
 - Gemiddeld 6 panelen of meer = minimaal $6 \times 1,25 = 7,50$ euro per maand $\times 12$ maanden in een jaar = 90 euro per jaar.
 - 330.000 woningen $\times 90$ euro = 30 miljoen euro per jaar.

¹ https://solarmagazine.nl/nieuws-zonne-energie/i39290/toch-recordhoeveelheid-zonnepanelen-voor-huurwoningen-1-op-3-eengezinswoningen-heeft-zonnepanelen?utm_source=chatgpt.com

2. Zijn de voorgestelde rekenregels in lijn met wat een redelijke vergoeding is?

Vanuit verhuurdersperspectief

Nee. Genoemd wordt in paragraaf 2 van het voorstel dat de kapitaals- en onderhoudslasten in rekening moeten kunnen worden gebracht. Dat zijn ze nu verre van.

Bij een installatie van 6 panelen van 430 wattpiek a 2.500 euro (dat is nog erg scherp, kan alleen bij grootschalige inkoop), met 30 euro per jaar monitoring en onderhoudskosten (idem laag), dekt een bijdrage van $6 \times 2 \times 12 = 144$ euro de kosten niet.

Uit onderstaande calculatie blijkt dat dit leidt tot een rendement van -0,9% per jaar waar volkshuisvestelijk vaak een eis van 3 a 4 % geldt conform normen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

In het onderstaande is uitgegaan van een reële exploitatietermijn (denk aan economische veroudering) en zijn nog geen investeringen meegenomen voor vervanging van omvormers na 10 jaar.

	-0,9%			
	€ -661,86			
	kosten	jaarlijks	inkomsten	kasstroom
1	2500	30	144	-2386
2		30	144	114
3		30	144	114
4		30	144	114
5		30	144	114
6		30	144	114
7		30	144	114
8		30	144	114
9		30	144	114
10		30	144	114
11		30	144	114
12		30	144	114
13		30	144	114
14		30	144	114
15		30	144	114
16		30	144	114
17		30	144	114
18		30	144	114
19		30	144	114
20		30	144	114

Vanuit huurdersperspectief

Nee. De opbrengst van zonnepanelen hangt na 2027, wegvallen saldering, af van een aantal factoren:

- Het vermogen van de panelen en daarmee de opbrengst. Dit is de afgelopen jaren gestegen van 200 naar 430 wattpiek.
- Het deel dat de huurder zelf gebruikt.
- Het stroomtarief (de vermeden kosten door eigen gebruik)
- Het teruglevertarief minus eventuele terugleververgoeding.

Het is ondergetekende bekend dat de Woonbond een op de lobby gericht rapport hebben gemaakt waarin erg terughoudend wordt gerekend aan de opbrengsten. Onderstaand geef ik een vergelijking tussen hun berekeningen en de beroepspraktijk

	Woonbond op nu.nl	worst case	best case	
aantal panelen	7	7	7	
vermogen per paneel	280	358	358	In 2018 was het 280 wattpiek, in 2019 al 300 wattpiek, inmiddels 420. Gewogen gemiddelde is 358 wattpiek. Zie ander tabblad
vermogen totaal	1960	2506	2506	
opbrengst per jaar	1715	2193	2193	0,875 Kwh per wattpiek is landelijk gemiddelde
deel teruggeleverd	75%	68%	68%	Bij 2200 kWh verbruik (best laag voor een egw, en meeste panelen liggen op egw), is 32% eigen gebruik realistisch: https://solar.htw-berlin.de/rechner/unabhaengigkeitsrechner/
stroomprijs	0,26	0,25	0,32	ligt aan soort contract, gaat nog stijgen
teruggeleverde stroom	0,04	0,04	0,08	ligt aan soort contract, gaat nog stijgen
met salderen				
Opbrengst terugleveren	334	373	477	
Voordeel eigen gebruik	111	175	225	
totaal voordeel per jaar, oude situatie	446	548	702	
bijdrage corporatie	210	210	210	
netto voordeel, oude situatie	236	338	492	
niet meer salderen:				
Opbrengst terugleveren	51	60	119	
Voordeel eigen gebruik	111	175	225	
totaal voordeel per jaar, nieuwe situatie	163	235	344	
bijdrage corporatie	210	210	210	
netto voordeel, nieuwe situatie	-47	25	134	

De Woonbond heeft dit voorjaar via linkedin gereageerd op mijn bevindingen, zie bijlage 1. Zij komen daar met een nieuwe calculatie waarin zij:

- Per abuis uitgaan van 350 wattpiek waar het landelijk gemiddelde hoger is
- Uitgaan van een opbrengst van 78%. Ze nemen het rekenkundig gemiddelde tussen een oost-west-orientatie en een zuidligging. Dit is onjuist. Maar 10% van de woningen heeft een plat dak en derhalve een oost-west-ligging. Zeker 80% van de woningen heeft wel één dakhelft tussen zuidoost en zuidwest. De opbrengst is daar 85% of meer. Dit is te verifiëren met elke zonnewijzer. Daarbij waren de afgelopen jaren de opbrengsten hoger. Suggestie: zoekt u eens op “opbrengst zonnepanelen kwh per wattpiek afgelopen jaren”.
- Nog diverse andere fouten.

Per saldo concludeer ik dat de berekeningen van de Woonbond die ten grondslag liggen aan de in de media uitgemeten leus “2 euro per paneel” sterk afwijken van praktijkcijfers die ik bij corporaties zie.

Vanuit politieke overwegingen

Het is duidelijk dat politieke partijen uitspraken hebben gedaan over hoe de situatie na aanpassing van de saldering eruit moet zien:

- wat is eigenlijk een redelijke vergoeding die energiebedrijven moeten bieden?
- Wel of geen stop op de terugleverheffing,
- wel of geen subsidie voor corporaties. Hier was 26 juni 2025 zelfs een kamermeerderheid voor (bron: solar magazine, juni 2025)

Het lijkt relevant om even af te wachten hoe voor álle zonnepaneelbezitters de nieuwe situatie er straks uit ziet. Pas dan kan ook worden berekend wat het precies betekent voor huurders.

Indien het kabinet kiest voor deze maximering, ligt een structurele compensatieregeling van circa €30 miljoen per jaar voor de corporatiesector in de rede. Door nu die maximering alvast in te zetten, zet de minister een nieuwe regering voor het blok.

3. Zijn er alternatieve of eenvoudiger rekenregels denkbaar?

De minister kan overwegen om bestaande afspraken tussen huurders en verhuurder intact te laten, zeker als deze ook zijn afgesproken conform destijds geldende regels van de huurcommissie. Ik adviseer om expliciet te bepalen dat de regeling niet geldt voor bestaande overeenkomsten, om rechtszekerheid te waarborgen.

De minister kan daarbij overwegen om corporaties een businesscase te geven om zonnepanelen te blijven aanbieden aan huurders die hier om vragen. Met deze bedragen wordt het plaatsen van nieuwe installaties feitelijk erg onaantrekkelijk, mij is niet duidelijk of dit beoogd wordt.

4. Hoeveel tijd is nodig om de nieuwe regels in te kunnen voeren?

Als de minister van corporaties verwacht dat zij eenzijdig bijdragen gaan verlagen zonder hiervoor een compensatie te ontvangen, lijkt me goed dat de minister rekening houdt met tijd voor proefprocessen. De vraag is of de minister wel op deze wijze kan ingrijpen in de markt.

De andere route.

Gesteld wordt. “De netto geleverde elektriciteit is het verschil tussen de door de betreffende zonnepanelen opgewekte elektriciteit en de elektriciteit die aan het net is teruggeleverd.”

Deze netto opbrengst is alleen te bepalen door te bekijken:

- a. Hoeveel stroom wekt de installatie op – dit kan door de brutoproductie te meten
- b. Hoeveel stroom is teruggeleverd.
- c. $a - b$ is dan de netto geleverde stroom conform de genoemde definitie.

Ad a. Het precies meten van het eerste kost zo 15 euro per jaar.

Ad b. Huurder zou verhuurder toestemming moeten geven voor het opvragen van deze gegevens van de slimme meter bij de netbeheerder. Doet huurder dat niet, of trekt huurder deze in, dan ontstaat een situatie waarin verhuurder niet aantoonbaar kan maken wat hij heeft geleverd en daarmee kan declareren. Omdat het delen van gegevens raakt aan privacy-wetgeving moet Huurder altijd het recht hebben om deze toestemming in te trekken. Daarmee staat deze route op gespannen voet met hogere wetgeving.

De zin “de verhuurder moet hierbij inzicht geven in wat het totale netto verbruik is per woonruimte” klopt dus niet, dit zou de huurder moeten doen en kan naar mijn inschatting niet worden afgedwongen.

Overigens vraag ik mij af of het leveren van elektriciteit door verhuurder is toegestaan. In het verleden is hier onderzoek naar gedaan. Corporaties mogen zich niet begeven op het vlak van energieleveranciers, staat mij bij. Ik raad het ministerie aan dit te toetsen bij de Autoriteit Woningcorporaties.

Terzijde

Het is bijzonder dat de huurcommissie genoemd wordt als gesprekspartner. Aedes en ondergetekende zijn al enige tijd in gesprek met de huurcommissie. Het is de huurcommissie genoegzaam bekend dat de per begin 2024 aangepaste regeling corporaties voor problemen stelt. Ik verwijs naar uitwisseling hierover met ondergetekende en Aedes. Dat de huurcommissie nu voorstander zou zijn van een nog lagere vergoeding komt mij vreemd over. Van de huurcommissie begreep ik inmiddels ook dat dit “niet uit hun koker komt”.

Tot nadere toelichting gaarne bereid, verblijf ik,

Vriendelijke groet,

Maarten Corpeleijn

Bijlage 1: reactie woonbond, beleidsmederwerker energie van de Woonbond op linkedin (voorjaar 2025)

Bron: zie mijn linkedin, voorjaar 2025

Tijd voor een reactie vanuit de Woonbond.

Wij staan achter onze berekening, maar er is wel iets veranderd in de tijd.

Het artikel in nu.nl pakt voor de berekening een groot deel terug op een artikel dat op 12 november 2024 in de AD heeft gestaan (<https://www.ad.nl/wonen/dit-betekent-het-verdwijnen-van-de-salderingsregeling-voor-de-portemonnee-van-huurders~a8e0a89b/>). De getallen in dat artikel kwamen uit een onderzoek naar de effecten van de afschaffing van salderen voor huurders dat toen nog in beweging was. Na november zijn in overleg nog uitgangspunten verschoven en die zijn helaas niet in de nu.nl terechtgekomen. Een voorbeeld is dat wij toen uitgingen van 70% opbrengst (kWh) per WP, passend bij een oost of westligging. Dat was een prudente invulling waardoor je een opbrengst van 1.715 kWh uitkomt. Het onderzoek heeft meerdere iteraties ondergaan en daarvoor gaan we inmiddels uit van 78% ($7 \times 350 \times 78\% = 1.911 \text{ kWh}$).

De uitgangspunten in dit onderzoek waren ook de grootste puzzel. Twee opvallende zijn:

- Wij rekenen met netto terugleververgoeding van 4 cent. Die volgt ook uit een analyse van de huidige terugleverkosten en het leveringstarief door Berenschot voor de VEH. De indicatie dat dit niet gek laag is kwam van Greenchoice. In hun aanbod daalde dat deze opbrengst (vergoeding minus kosten) zelfs tot een kwart cent.
- Het eigen verbruik van 25% is feitelijk gemeten en bij andere type woningen en installaties zelfs lager. De mogelijkheden voor apparaat-arme huishoudens (vaak huurders) om dat te verhogen zijn net zo bescheiden als hun beurs.

Het onderzoek dat Aedes en Woonbond hebben gedaan onder meekijken en -denken door VRO en KGG ligt nu al een tijdje klaar voor publicatie. Ik heb de meeste recente uitgangspunten genomen en plaats een berekening die daaruit volgt voor een eengezinswoning hieronder. Belangrijk gegeven is dat wij op basis van een groot aantal PV-overeenkomsten uitgaan van een gemiddelde servicekost van €3,50 per paneel.

Wij adviseren de servicekosten tot onder de twee euro per paneel te verlagen. In het bijgevoegde voorbeeld zien we dat met €2,33 de gemiddelde huurder geen voor- of nadeel meer heeft. Dat wil zeggen dat de huurder met of zonder zonnepanelen even goed uit zijn. Dat ligt bij meergezinswoningen, EPV en all-electric nog wat lager. Daarnaast is er een veilige marge wenselijk, vandaar ons advies om op twee euro of lager te koersen.

Berekening kosten en opbrengsten huurder na 2027 (zonder salderen) (de gemiddelde installatie bij huurders in EGW)			
	Uitgangspunt	Berekening	
Aantal panelen	7		
Vermogen per paneel	350	2.450	kWh
Vermogen totaal	78%	1.911	70% is een O/W ligging, 85% een Z ligging. 78% zit hier tussenin
Gemiddeld verbruik EGW		1.900	Op basis CBS voor huurwoningen, vaak lager dan men denkt
Deel direct eigen gebruik	25%	478	Op basis gegevens Wocozon en Stroomversnelling
Deel teruggeleverd	75%	1.433	kWh
Opbrengst eigen gebruik	€ 0,29	€ 138,55	stroomprijs is al weer wat gedaald
Opbrengst terugleveren	€ 0,04	€ 57,33	25% van het leveringstarief*
Kosten panelen/mnd	€ 3,50	€ 294,00	gemiddelde servicekosten woningcorporaties
Saldo huurders		-€ 98,12	
Maximaal gewenste kosten	€ 2,33		bij de servicekosten geen voor- of nadeel meer
* Berenschot komt op een waarde van 25% van het leveringstarief (onderzoek voor Eigen Huis 16-7-2024)			