

Project: Zonnepanelen/Groendak

Begin dit jaar stuurden we een brief rond met een antwoord strook om een verzoek te ondersteunen aan de corporatie om voor de complexen in de straat een project om daar zonnepanelen/groene daken op aan te leggen te bespreken. Later dan de bedoeling is hierbij enige uitleg over dit project en om misverstanden uit de weg te ruimen.

INFORMATIE

1. Het initief komt van bewoners in de straat en niet van de gemeente of corporatie. Noch gemeente noch corporatie hebben plannen om deze woningen op korte termijn te verduurzamen. Lefier heeft aangegeven dat ze in de wijk nog bezig zijn om woningen die label D zijn te verduurzamen (WI-kade) en dat de portiekflats in de Semarangstraat die label C zijn voorlopig nog niet aangepakt worden.
2. De 'Duurzame Korrewegwijk' is een wijk-initiatief dat enige jaren geleden actief is geworden in de wijk rond de grofvuil-inzameling die door de gemeente werd afgeschaft en waarvoor in de plaats milieustraten werden georganiseerd. We hebben toen een project 'wijkbakfiets' geïnitieerd om bewoners te faciliteren bij het transporteren van grofvuil naar de milieucontainers die een paar maal per jaar in verschillende delen van de wijk worden neergezet. Vanuit de wijkstemdag zijn de reperatiekosten van de bakfiets vergoed.
3. Het initiatief om corporatie/gemeente te verzoeken om een plan te bespreken met de bewoners voor aanleg van zonnepanelen/groendak op daken in de wijk of in de straat komt voort uit het feit dat:
 - a) In de wijk liggen op dit moment nog geen zonnepanelen op daken van huurwoningen. Wel op daken in de professoren buurt (eigenaren/bewoners) en op een aantal daken van instellingen (Floreshuis/Moskee/Scholen). Wij gaan ervan uit (en op basis ook van bekende gegevens over opbrengsten en kosten van zonnepanelen blijkt dit) dat het ook voor huurders gunstig is om via eigen dak zonne-electra op te wekken omdat de kosten vaak al in 8 jaar zijn terugverdiend, maar de panelen tot 30 jaar electra opwekken. Als de kosten uitgesmeerd zouden worden over zo'n 20/25 jaar, is er elk jaar een gelijke positieve opbrengst.
 - b) Ook huurders betalen mee aan de kosten verduurzaming via de energie-heffing. Met name dit jaar zijn die kosten fors gestegen (gemiddeld **330 euro** per huishouding!), en in de toekomst stijgen de kosten voor energie nog verder! **Wat krijgen we terug voor al die extra kosten? Hoe kunnen we de lasten naar beneden brengen?**
 - c) Vóór 2020 zouden alle corporatie-woningen energie-zuiniger gemaakt worden tot minimaal label B, zo werd een aantal jaren geleden afgesproken met de corporatie-sector. Dat zal in praktijk niet worden gehaald. Ook in de wijk en in de Semarangstraat staan er nog genoeg woningen van label C of slechter. **Door de hogere energie-heffing wordt daardoor het stoken steeds duurder.** Vaak hebben huurders ook last van vochtproblemen, waardoor men duur uit is met stoken.
 - d) Het kabinet kleedt de corporatie-sector uit via de verhuurdersheffing. Dat kost gemiddeld per corporatie woningen maar liefst **750 euro** per jaar! Dat geldt wordt dus weggehaald uit de corporatie-sector, terwijl het de corporaties al niet lukt voldoende huurwoningen te bouwen, laat staan om die te verduurzamen. Zowel de *Woonbond* als *Urgenda* hebben al voorgesteld om die verhuurdersheffing af te schaffen, zodat corporaties dat geld kunnen besteden aan het bouwen van én meer woningen én aan het verduurzamen van woningen.

- e) Zonnepanelen zouden dus kosten kunnen besparen voor huurders, omdat zonnepanelen jaarlijks meer electra-kosten besparen dan de (omgerekend naar jaarlijkse) kosten van aanleg en aanschaf van panelen. Dat zal dan eerst doorgerekend moeten worden, maar we nemen aan dat dit voor huurders ook voordelig zal zijn.
- f) Daarnaast zou een groendak (met een isolatie-laag) kunnen schelen in de warmte in de zomer omdat de bovenwoningen met plat dak in de zomer vaak te warm worden. Begroeiing op het dak helpt tevens om fijnstof op te nemen en om het riool te ontlasten doordat de begroeiing water vasthoudt.
- g) Aangezien het een **bewoners-initiatief** is, bepalen de bewoners zélf of zo'n plan er moet komen of niet. Het wordt ons dus niet door de gemeente of corporatie opgelegd. Blijkt zo'n plan gunstig (na volledige doorrekening van kosten en opbrengsten, en dat kan per complex verschillen), dan kunnen huurders daar akkoord mee gaan¹, maar als de baten niet op zouden wegen tegen de kosten, is er geen verplichting om akkoord te gaan. In veel gevallen blijkt het echter gunstig te zijn voor de huurders is de ervaring.
- h) Wij ondersteunen het voorstel van de *Woonbond/Urgenda* om de verhuurdersheffing **af te schaffen** zodat corporaties meer geld kunnen investeren in het bouwen van woningen voor de maatschappelijke behoefte en hun taken om woningen energie-zuiniger te maken kunnen waarmaken. Huurders worden nu op kosten gejaagd omdat corporaties er niet in slagen woningen energie-zuiniger te maken.

HOE GAAT DIT PLAN VERDER?

We willen over dit plan (en dat kan gaan om verschillende complexen in de wijk zowel huur als particulier, ook buiten de Semarangstraat) op niet al te lange termijn aan informatie-bijeenkomst organiseren. De *Klant advies raad* van Lefier (KAR) wil ons plan ondersteunen en ook *Grunneger Power* (die in verschillende delen van de stad bewoners/energie-corporaties opricht) wil hieraan meewerken. Zodra hier meer over bekend is wordt een uitnodiging rondgestuurd.

We stemmen dus niet bij voorbaat in met een plan, alleen als duidelijk is dat dat plan ook voor huurders gunstig is. Overigens kunnen ook andere huurders of ook eigenaren in de wijk zich bij dit plan aansluiten. Over de financiering van het plan is nog niets beslist, maar we gaan ervan uit dat ook huurders of eigenaren die niet zelf kunnen financieren mee kunnen doen met het plan.

Ervaringen van huurders in andere delen van de stad, waar vergelijkbare projecten zijn uitgevoerd zullen meegenomen worden, zodat we als huurders gebruik kunnen maken van de ervaringen van huurders elders.

Duurzame Korrewegwijk

duurzamekorrewegwijk@gmail.com

¹ In de praktijk zal dit per complex moeten worden vastgesteld, aangezien de meest voor de hand liggende oplossing is om een dak in één keer vol te leggen met zonnepanelen en deze aan te sluiten op de meterkast van de individuele woningen. Het is aan de corporatie cq. het huurdersorgaan van de corporatie om vast te stellen welk percentage huurders in moet stemmen met het plan om het door te laten gaan. Bij huurwoningen blijven de panelen eigendom van de corporatie. Huurders betalen mee aan de financiering via de service-kosten. De (subsidiabele) kale huur blijft hetzelfde en de OZB gaat niet omhoog (kamermeerderheid heeft bepaald dat zonne-panelen installaties geen onroerend goed zijn, en niet meetellen bij vaststelling OZB).