

## **Zonnepanelen wel/niet meetellen in energielabel en woningwaarderingstelsel**

Maarten Corpeleijn d.d. 22-1, in overleg met Isso, Kees Arkesteijn

### **Aanleiding**

Bij veel woningverhuurders leeft verwarring over wanneer zonnepanelen meetellen in het energielabel. Op basis van de nieuwe BRL en overleg met Isso geeft dit artikel uitsluitsel hierover.

### **Relevante documentatie**

Het relevante document waarin een en ander is na te gaan is Isso 82.1: handleiding energieprestatieadvies woningen. In april verscheen een gewijzigd concept-opnameprotocol isso 82.1

[http://www.isso.nl/fileadmin/user\\_upload/Informatie\\_EPA/concept\\_hfd\\_6\\_0\\_ISSO\\_82.pdf](http://www.isso.nl/fileadmin/user_upload/Informatie_EPA/concept_hfd_6_0_ISSO_82.pdf)

De documenten zijn inmiddels definitief, de definitieve versies zijn op de website van ISSO opgenomen.

Op basis van 6.7.6.1 van dit document (hierna bijgevoegd) wordt als onder geconcludeerd

### **In alle gangbare situaties waarin de huurder of de verhuurder eigenaar is van de zonnepanelen, tellen de zonnepanelen mee.**

Het gaat dan om:

1. Eengezinswoning, zonnepanelen worden niet / in de huur / in de servicekosten verrekend
2. Meergezinswoning, zonnepanelen aangesloten op de meterkast voor de collectieve voorzieningen (lift, verlichting, ...), zonnepanelen worden niet / in de huur / servicekosten verrekend
3. Meergezinswoning, zonnepanelen aangesloten op collectieve meterkasten (al dan niet via een zonnestroomverdeler), zonnepanelen worden niet / in de huur / servicekosten verrekend. In deze situatie dient "de opbrengst van de panelen op basis van het gebruiksoppervlak van de betreffende woning en het totaal gebruiksoppervlak van de woningen waarvoor de PV-panelen zijn bedoeld te worden verdeeld." Dus voorbeeld: 50 appartementen met totaal gebruiksoppervlak 4500 m<sup>2</sup>, hebben samen 60 zonnepanelen op het dak. Een individueel appartement van 80 m<sup>2</sup> krijgt dan  $80/4500 * 60$  zonnepanelen erbij gerekend in de energie-index.

Toelichting van Isso: Feitelijk gaat het erom of de bewoners profiteren van de opbrengst van de PV-panelen, of te wel komt de opgewekte stroom ten goed van de bewoners.

Uiteindelijk kunnen de PV-panelen in de huur zijn verrekend omdat er een betere Energie-Index ontstaat van het gebouw en er dus conform het WWS meer huur mag worden gevraagd. De Energiekosten van de bewoners zullen echter lager worden.

## **Bij teruglevering aan het net (niet salderen) tellen zonnepanelen niet (altijd) mee**

In situaties waarin een energie bv, een externe investeerder of een coöperatie eigenaar is geldt het volgende: **“PV-panelen worden niet opgenomen voor de bepaling van de Energie-index indien het dak van de woning/appartementen complex wordt verhuurd aan derden en de elektriciteit komt niet direct ten goede aan de bewoners maar wordt terug geleverd aan het openbare net.”**

- In de meeste gevallen zal de externe partij de zonnepanelen ook aansluiten op de individuele installaties van huurwoningen/appartementen / cvz-meter, teneinde gebruik te kunnen maken van de salderingsregeling. In deze gevallen tellen zonnepanelen dus ook mee voor het energielabel. Dat er bij zonnige dagen met weinig verbruik stroom teruggeleverd wordt aan het openbare net is niet relevant, omdat deze op jaarbasis wordt gesaldeerd.
- Enkel in situaties waarin de stroom volledig wordt teruggeleverd aan het net (bij energie-coöperaties) tellen de zonnepanelen niet mee.
- De isso-publicatie is niet duidelijk over wat er gebeurt bij grootverbruikersaansluitingen, die niet kunnen salderen, waar een deel van de stroom wordt geleverd aan de cvz-meters en een deel van de stroom wordt teruggeleverd aan het net. Isso zegt hierover: “Dit is een lastige situatie als een deel wordt teruggeleverd en een deel aan de bewoners, je zou dan dat deel dat wordt teruggeleverd aan de bewoners weer mee mogen nemen. Wordt er echter niet makkelijker op.”

## **Bij zonneparken (panelen opgesteld buiten de perceelgrens) tellen zonnepanelen in de regel niet mee**

Zie bijgevoegde artikelen 6.7.6.1 en 6.9.3.1

## **Vragen / meer informatie over zonne-energie**

[www.zonnighuren.nl/downloads](http://www.zonnighuren.nl/downloads)

Maarten Corpeleijn, onafhankelijk adviseur

[maarten@huurenergie.nl](mailto:maarten@huurenergie.nl) / 06-25051750

## 6.7.6.1 Elektriciteitsopwekking door PV-cellen op het eigen perceel

---

Indien er PV-cellen aanwezig zijn op het eigen perceel dienen er aantal kenmerken opgenomen te worden. Op te nemen aspecten van PV-cellen zijn:

o type fotovoltaïsche cel, keuze uit:

- Monokristallijn/multikristallijn (polykristallijn)
- Amorf
- Oppervlakte
- Hellingshoek PV-cel (0, 15, 30, 45, 60 75 of 90 graden) ( 00 is horizontaal, 900 is verticaal.
- Oriëntatie PV-cel. Mogelijke oriëntaties zie paragraaf 6.6.3.

Aandachtspunten

o Het overgrote deel (90 - 95%) van de PV-panelen zijn kristallijne panelen. Kristallijne panelen, monokristallijn of multikristallijn, zijn herkenbaar doordat deze zijn opgebouwd uit meerdere kleine (max. 15 cm x 15 cm), vaak wat blauw kleurende cellen. Amorfe PV-cellen komen nauwelijks voor.

o Koper-indium/galium-diselenide (CIGS)- cellen en Cadmiumtelluride- cellen dienen als kristallijne cellen te worden beschouwd.

o PV-panelen worden opgenomen indien er aangetoond kan worden dat de PV-panelen achter de meter van de woning/gebouw zijn aangesloten of indien er bewijsmateriaal, zoals bijvoorbeeld een bewijs van aankoop/factuur van de PV-panelen aanwezig is.

Achter de meter wil in dit verband zeggen tussen de hoofdmeter van het Energiebedrijf en elektrotechnische installatie van de woning/woongebouw.

o Indien de PV-panelen meegenomen mogen worden voor het opstellen van het Energieprestatiecertificaat maar de PV-panelen zijn bedoeld voor meerdere woningen dan dient de opbrengst van de panelen op basis van het gebruiksoppervlak van de betreffende woning en het totaal gebruiksoppervlak van de woningen waarvoor de PV-panelen zijn bedoeld te worden verdeeld.

Opmerking:

o PV-panelen worden niet opgenomen voor de bepaling van de Energie-index indien het dak van de woning/appartementen complex wordt verhuurd aan derden en de elektriciteit komt niet direct ten goede aan de bewoners maar wordt terug geleverd aan het openbare net. Ook indien de PV-panelen zijn opgesteld buiten de perceel grens van de woning/appartementencomplex worden PV-panelen niet gewaardeerd in het Energieprestatiecertificaat.

o Voor huurwoningen zie ook nog opmerkingen in paragraaf 6.9.3

In bijlage 1B worden aanwijzingen gegeven waarmee de kenmerken van de PV-cellen herkend kunnen worden

### **6.9.3 Huurwoningen**

Indien er in de huurwoning, door de huurder zogenaamde zelf aangebrachte voorzieningen aanwezig zijn (bijvoorbeeld: Dubbel glas en/of PV-panelen) dan worden deze bij het opstellen van het Energieprestatiecertificaat van de woning meegenomen. Het gaat immers over de Energetische prestatie van de woning.

Toelichting: Bij de koppeling van het woning waardering stelsel (WWS) met het Energieprestatiecertificaat is namelijk met de huurcommissie afgesproken dat huurder afspraken maakt met de verhuurder over het niet aanpassen van de punten, ten gevolge van zelf aangebrachte voorzieningen, tijdens de huurperiode.

#### **6.9.3.1 Energiebesparende maatregelen op gebiedsniveau (EMG)**

Zoals is aangegeven in de paragrafen 6.7.1.1 'Ruimteverwarming', 6.7.2 'Ruimtekoeling', 6.7.3.1 'Warmtapwaterbereiding' en 6.7.6 'Elektriciteitsopwekking' is het in een aantal gevallen ook toegestaan gebruik te maken van een gecontroleerde kwaliteits- of gelijkwaardigheidsverklaring. Indien er een Energieprestatiecertificaat wordt opgesteld in het kader van het WWS, mag er geen gebruik worden gemaakt van deze gecontroleerde verklaring, er dient gerekend te worden met de forfaitaire waarde voor de Energiebesparende maatregel op gebiedsniveau.

Er worden dan 2 Energieprestatiecertificaten opgesteld:

- Een waarbij de Energie-index is berekend met de gecontroleerde gelijkwaardig- of kwaliteitsverklaring ten behoeve van de Energiebesparing voor het Energie-akkoord of andere (lokale) Energiebesparingsinitiatieven;
- Een waarbij de Energie-index is berekend zonder de gecontroleerde gelijkwaardig- of kwaliteitsverklaring ten behoeve van het WWS.