



Solar magazine, 13 juli 2023, Door [Edwin van Gastel](#)

Nieuw onderzoek: zonnepanelen ook bij afbouw salderingsregeling interessant voor huurders

Ook als de salderingsregeling wordt afgebouwd in lijn met het wetsvoorstel van minister Jetten, bezorgen zonnepanelen huurders én verhuurders voldoende rendement. Dat concludeert Fakton in geactualiseerd onderzoek.

Minister Jetten heeft Fakton in de afgelopen periode aanvullend onderzoek laten doen naar de businesscase van zonnepanelen in de huursector. Zowel de leden van de Tweede Kamer als Eerste Kamer hadden de minister om meer inzicht gevraagd in de gevolgen van de afbouw van het salderen voor huurders. Daarmee heeft Jetten ook [invulling gegeven aan een motie](#) van Tweede Kamerleden Raoul Boucke (D66) en Pieter Grinwis (ChristenUnie).

Rendementseis 4 procent

[TNO onderzocht vorig jaar](#) in opdracht van de minister het effect van zijn wetsvoorstel om het salderen af te bouwen op de terugverdientijd van zonnepanelen voor consumenten. Het perspectief van de huursector maakte geen deel uit van het onderzoek dat een actualisatie was van [een eerder TNO-rapport uit 2020](#).

[Fakton deed in 2020](#) in opdracht van Aedes al onderzoek naar de gevolgen van de afbouw van het salderen voor woningcorporaties. Aan het nieuwe onderzoek van Fakton in opdracht van minister Jetten lagen 4 vragen ten grondslag. Allereerst of voor investeringen in zonnepanelen op huurwoningen voor sociale verhuurders gedurende de periode 2025-2031 sprake is van een

lager projectrendement dan 4 procent en of eventueel aanvullende financiering nodig is om gedurende die periode aan de rendementseis te voldoen. Ten derde is onderzocht bij welke besparingsverdeling tussen verhuurder en huurder de rendementseis van 4 procent wordt gehaald zonder dat hier extra financiering voor nodig is. Verder is Fakton gevraagd een gevoeligheidsanalyse uit te voeren, op basis van dezelfde variatie in parameters als eerder bij de TNO-analyse is gehanteerd. Na gesprekken met woningcorporatiekoepel Aedes is tot slot een extra scenario doorgerekend en opgenomen.

Verdeling opbrengsten

In het Fakton-onderzoek ligt de focus op het financiële resultaat voor de verhuurder en is rekening gehouden met de relatie tussen de verhuurder en huurder en de afhankelijkheid van beide partijen ten opzichte van elkaar. Een belangrijk verschil tussen de businesscase van zonnepanelen in de koop- en huursector is dat de verhuurder en huurder afspraken maken over de verdeling van de opbrengsten. 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 energierekening heeft. Het Fakton-onderzoek geeft inzicht in zowel de opbrengsten van zonnepanelen voor de verhuurder – te weten het projectrendement en netto contante waarde – als voor de huurder, te weten de lagere energiekosten.

Basisscenario: boven 9 procent

Uitgangspunt van het Fakton-onderzoek is dat huurders 30 procent van de opgewekte zonne-energie direct zelf verbruiken en een besparingsverdeling van 80 procent voor de verhuurder en 20 procent voor de huurder. Dat laatste is in lijn met de uitgangspunten in het eerder in opdracht van Aedes uitgevoerde Fakton-onderzoek.

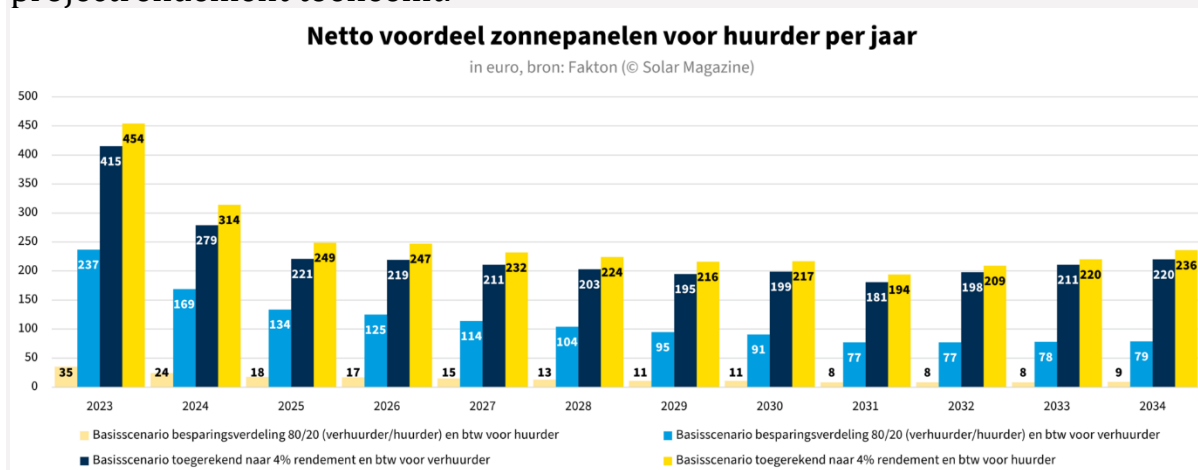
Fakton concludeert in zijn nieuwste onderzoek dat in het basisscenario het projectrendement voor de verhuurder bij investeringen in zonnepanelen tussen 2023 en 2034 in alle jaren minimaal 9,0 procent is. ‘De terugverdientijd blijft in alle investeringsjaren onder de 10 jaar’, aldus Fakton. ‘Dit is korter dan de technische levensduur van 25 jaar voor zonnepanelen en binnen een aannemelijke investeringshorizon in de huursector.’

In 2023 betreft het projectrendement 10,2 procent, waarna het zakt tot 9,0 procent in 2025 en vervolgens stijgt tot ruim boven de 10 procent in 2029 en later. Daarmee blijft het basisscenario boven het rendement van 4 procent dat Fakton hanteert als uitgangspunt voor een ‘gezonde’ businesscase in de huursector.

Te salderen percentage

Het afnemen van het maximaal te salderen aandeel van 100 procent in 2023 en 2024 naar 64 procent in 2025 en de afname hiervan met 9 procent per jaar vanaf 2027 veroorzaakt initieel een daling van het projectrendement. De afname van het te salderen percentage is volgens de onderzoekers vanaf 2026

echter minder sterk dan de daling van de investeringskosten, waardoor het projectrendement toeneemt.



Invloed btw

In het Fakton-onderzoek wordt duidelijk dat de btw een wezenlijke invloed heeft op het projectrendement. De btw kan men op 2 manieren meenemen. Ten eerste voor rekening van de verhuurder door een gunstigere opbrengstenverdeling voor de huurder ter compensatie voor de btw. Dit beïnvloedt de businesscase direct. Ten tweede, de btw achteraf in rekening brengen waardoor de energielastenbesparing voor de huurder lager is. Deze methode beïnvloedt de businesscase niet direct, maar kan remmend werken voor het draagvlak van zonnepanelen bij huurders, ook al gaan de huurders er sowieso op vooruit.

Gevoeligheidsanalyse

Fakton heeft ook een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd. De parameters met de grootste invloed op het projectrendement van zonnepanelen zijn allereerst de besparingsverdeling en de hoogte van investeringskosten als gevolg van – ten tweede – een investeringskostenpiek in 2023 en ten derde een kostenreductie door schaalvoordelen. Deze 3 gevoeligheden hebben allemaal een positief of negatief effect van meer dan 2,0 procent op het projectrendement.

2 categorieën

De gevoeligheden worden in het onderzoek verdeeld over 2 verschillende categorieën: marktfactoren en factoren waar verhuurders invloed op uit kunnen oefenen. Onder marktfactoren vallen het leveringstarief, de kostendaling van de installatie, de investeringspiek in 2023 en schaalvoordelen. De eerste 3 factoren zijn factoren die zowel een positief als negatief effect hebben op het resultaat. Wanneer deze 3 factoren samenkomen en de negatieve of positieve effecten zichzelf stapelen, leidt dit tot projectrendementen van respectievelijk 4,4 en 12,0 procent bij investeringen in zonnepanelen in 2023.

Naast de marktfactoren zijn er ook factoren waarop de verhuurder invloed kan uitoefenen. Zo heeft de verhuurder directe invloed op de besparingsverdeling en kan deze aan deze knop draaien om het

projectrendement omhoog of omlaag te brengen. Bij onvoldoende projectrendement kan het aandeel voor de verhuurder omhoog en bij meer projectrendement dan benodigd voor de businesscase kan het aandeel voor de verhuurder omlaag. Dit laatste zal voornamelijk plaatsvinden bij verhuurders met een maatschappelijk oogmerk.

Nooit lager dan 4 procent

Uit de onderzochte gevoeligheden blijkt dat het rendement in de onderzochte varianten nooit lager is dan 4,0 procent. De enige uitzondering hierop is de keuze voor een besparingsverdeling van 50 procent voor de verhuurder en 50 procent voor de huurder, welke in het basisscenario respectievelijk 80 procent versus 20 procent bedraagt.

Bij 2024 als investeringsjaar resulteert een besparingsverdeling van 50/50 procent in een projectrendement van 3,5 procent. Dit verschil is volgens Fakton dermate klein dat een verdeling van 51 procent voor de verhuurder en 49 procent voor de huurder in dit geval al voldoende zou zijn om boven een projectrendement van 4,0 procent uit te komen.

Door [Edwin van Gastel](#)